



Comune di  
**SANT URBANO**  
Provincia di Padova

**PAT**

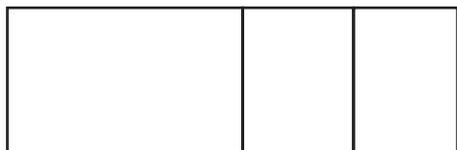
Piano di Assetto del Territorio

**2007**

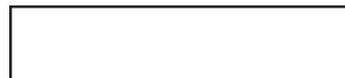
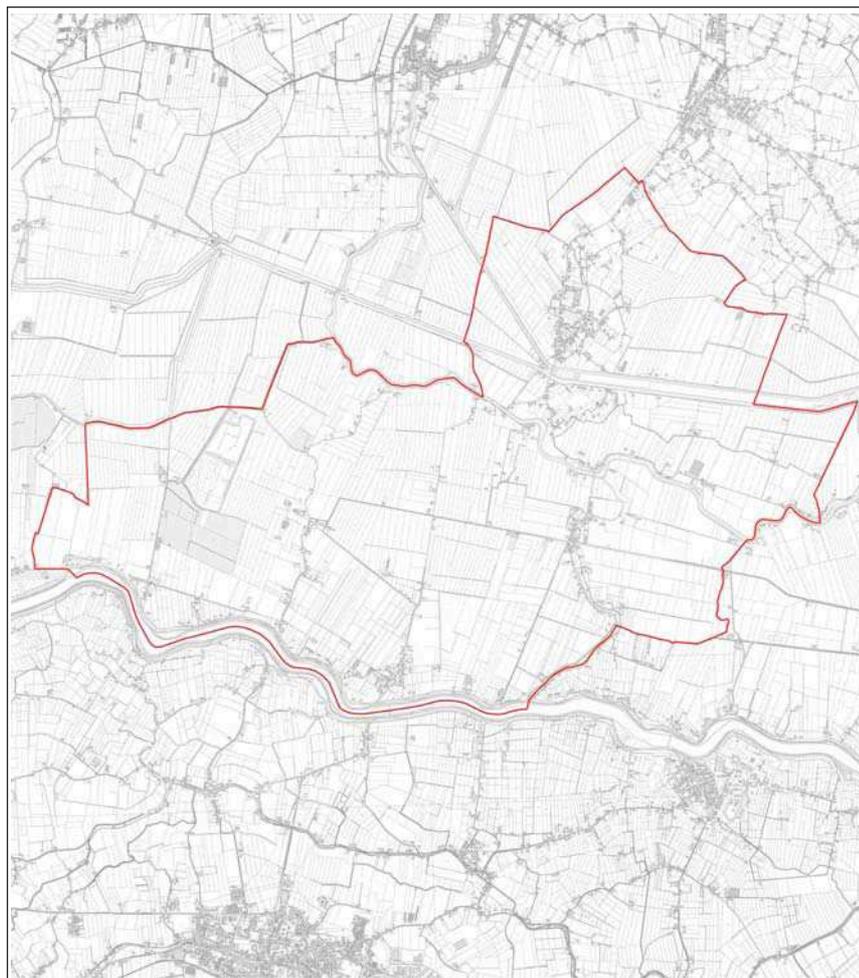
Piano Regolatore Comunale - L.R.11/04

Elaborato N.

**41**



## Relazione illustrativa



Prot. N. SANT0610

Data

Redatto  
Verificato

Progettisti:  
Urb. Raffaele Gerometta  
Urb. Daniele Rallo

Consulenti:  
Agr. For. Marco Pianca  
Geol. Gino Lucchetta  
Nat. Enirico Romanazzi

Collaboratori:  
Urb. Gabriele Lion  
Geom. Michele Pessot  
Urb. Lisa De Gasper  
Ing. Elettra Lowenthal



Adottato

Il Segretario

Approvato

Il Sindaco

VENETO PROGETTI  
pianificazione  
architettura  
urbanistica  
infrastrutture  
ricerca

sede legale:  
S. Vendemiano (TV)  
via Treviso, 18  
tel. 0438/412433  
fax 0438/429000

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Il PAT nella nuova legge urbanistica .....</i>	3
<b>2</b>	<b>IL PERCORSO AMMINISTRATIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>L'IMPIANTO ORGANIZZATIVO DEL PAT .....</b>	<b>5</b>
3.1	<i>Gli strumenti per la redazione del Piano .....</i>	5
3.1.1	Il Quadro conoscitivo .....	5
3.1.2	La Valutazione Ambientale Strategica.....	7
3.1.3	Il Processo partecipativo e la concertazione .....	7
3.1.4	La cartografia e le norme di progetto.....	8
<b>4</b>	<b>GLI OBIETTIVI DEL PAT.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>12</b>
5.1	<i>Ambiente e paesaggio .....</i>	12
5.1.1	Suolo e sottosuolo .....	12
5.1.2	Quadro idrografico e rischio di esondazioni .....	13
5.1.3	Il paesaggio agrario .....	14
5.1.4	Fattori di inquinamento .....	15
5.1.5	La biodiversità .....	15
5.2	<i>Gli insediamenti.....</i>	16
5.2.1	La residenza .....	16
5.2.2	I servizi .....	16
5.2.3	L'attività produttiva.....	17
5.3	<i>Le infrastrutture viarie .....</i>	18
5.4	<i>La pianificazione comunale vigente .....</i>	18
<b>6</b>	<b>IL PROGETTO DI PAT .....</b>	<b>21</b>
6.1	<i>Il limite dimensionale (SAU/STC).....</i>	21
6.2	<i>I vincoli riconosciuti dal PAT – Tav. 1 (Vincoli e Pianificazione Superiore).....</i>	22
6.3	<i>I valori individuati dal PAT – Tav. 2 (Invarianti) .....</i>	23
6.4	<i>Le fragilità individuate dal PAT – Tav. 3 (Fragilità).....</i>	24
6.5	<i>Le azioni del PAT – Tav. 10.4 (Trasformabilità) .....</i>	24
6.6	<i>L'impianto normativo.....</i>	26
6.7	<i>I principali interventi .....</i>	28
6.7.1	Il sistema insediativo .....	28
6.7.2	Insediamenti produttivi.....	31
6.7.3	Rete infrastrutturale .....	31
6.7.4	Paesaggio e ambiente non costruito .....	31
6.8	<i>Coerenza tra PAT, Documento Preliminare e Processo Partecipativo.....</i>	32

<b>7</b>	<b>LE ATO E IL DIMENSIONAMENTO .....</b>	<b>34</b>
7.1	<i>ATO 1 – Asse urbanizzato Carmignano-Sant'Urbano .....</i>	<i>34</i>
7.2	<i>ATO 2 – Asse urbanizzato Rotta Sabadina – Ca' Morosini – Ca' Priuli – Polo scolastico sportivo - Balduina .....</i>	<i>36</i>
7.3	<i>ATO 3 – Agricola Carmignano – Sant'Urbano .....</i>	<i>38</i>
7.4	<i>ATO 4 – Agricola Ca' Morosini - Balduina.....</i>	<i>39</i>
7.5	<i>Il dimensionamento del piano .....</i>	<i>40</i>
	<b>ALLEGATO – LE GRAFIE DELLE TAVOLE DI PROGETTO .....</b>	<b>41</b>
	<i>Tavola 1.....</i>	<i>42</i>
	<i>Tavola 2.....</i>	<i>42</i>
	<i>Tavola 3.....</i>	<i>42</i>
	<i>Tavola 4.....</i>	<i>43</i>

## 1 INTRODUZIONE

---

Il Piano di Assetto del Territorio è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, verificate e/o da verificare sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali.

In questa relazione vengono quindi raccolte le informazioni e le argomentazioni che hanno partecipato alla stesura del primo PAT del comune di Sant'Urbano.

Un Piano si costruisce attraverso una lettura attenta del territorio, ascoltando i cittadini, confrontandosi con le categorie, dialogando con gli altri enti istituzionali preposti al controllo del territorio. Di questo lavoro bisogna renderne conto e lasciarne traccia, seppur parzialmente e sinteticamente.

La nuova legge urbanistica veneta ha introdotto il processo partecipativo e concertativo per la realizzazione del piano codificandolo all'interno di una procedura. In questo modo le scelte progettuali vengono messe a disposizione di una platea ampia e le stesse vengono criticate e modificate in fase di stesura.

La relazione cerca di rendere conto di tale processo accanto ai temi che vengono invece trattati di norma in questo tipo di elaborati. Da una parte vi è la presentazione del lavoro di lettura del territorio di Sant'Urbano nei suoi vari aspetti, dall'altra la descrizione delle scelte progettuali strategiche.

La costruzione del PAT è stata inoltre affiancata dalla verifica della Valutazione Ambientale Strategica che ha supportato le scelte progettuali ponendo limiti e direttive.

### 1.1 Il PAT nella nuova legge urbanistica

---

La nuova legge regionale 11/04 rinnova completamente il quadro di riferimento della strumentazione urbanistica introducendo un duplice livello di programmazione per i comuni in ottemperanza al concetto di sussidiarietà. Il nuovo piano regolatore comunale è sdoppiato tra Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi.

Il primo detta le scelte strategiche e viene approvato dall'ente territoriale superiore (la Regione ora e successivamente la Provincia) e deve essere coerente con le scelte sovracomunali.

Il secondo entra nel dettaglio delle scelte progettuali del territorio minuto e viene approvato direttamente dal Comune in completa autonomia.

Il PAT rappresenta quindi un Piano Strategico in cui vengono individuate le macro-scelte in riferimento ai temi della progettazione: il sistema ambientale, il sistema della residenza e dei servizi ai cittadini, il sistema delle infrastrutture e della produzione.

Tali temi vengono sviluppati da una parte in coerenza con le direttive dei piani gerarchicamente sovraordinati e dall'altra dettando prescrizioni rivolte al successivo livello programmatico del Piano operativo.

Il PAT è quindi costruito su una base cartografica in scala 1:10.000 con una legenda ad ideogrammi e pittogrammi. Il PI invece è un piano di dettaglio costruito su una base in scala al 1:2.000.

Nel PAT si leggono le grandi scelte e le macroaree, nel PI si andranno ad individuare le aree specificatamente legate alla scala di dettaglio.

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

## 2 IL PERCORSO AMMINISTRATIVO

---

Gli elementi principali che compongono l'iter amministrativo della formulazione del PAT sono riassumibili nelle seguenti fasi:

- a) Lo start-up delle attività di elaborazione del PAT ha coinciso con l'elaborazione da parte della Giunta Comunale di un Documento Preliminare contenente in particolare:
  - gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato (PTRC, PTP, PATI "Estense");
  - le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio.

Questo documento è stato redatto e adottato in giunta comunale nel settembre 2006 ed è stato sottoposto all'attenzione degli ordini professionali, delle categorie produttive e sindacali, delle associazioni e dei cittadini delle varie frazioni durante la fase di partecipazione e concertazione.

Il comune di Sant'Urbano non ha avviato processi di co-pianificazione per il proprio PAT. Esso però partecipa, essendone il suo territorio compreso, alla redazione del PATI Estense, che si è avviata con Delibera della Giunta Provinciale n. 370 del 14 giugno 2005 e che avrà tempi più lunghi rispetto alla redazione del PAT; come più volte auspicato da parte della Provincia di Padova, quale coordinatrice alla redazione del PATI, il PAT di Sant'Urbano può contribuire a orientare in maniera più precisa le scelte più generali dello strumento di assetto intercomunale.

- b) A seguito dell'adozione del Documento Preliminare si è dato il via alla fase di elaborazione tecnica attraverso le attività di compilazione del quadro conoscitivo e di partecipazione/concertazione. In questa fase l'attività di formazione del PAT si è basata sul metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti. Allo stesso tempo il confronto si è svolto con le associazioni economiche e sociali portatrici di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.
- c) Alla conclusione del processo di elaborazione tecnica della proposta di PAT, il Piano viene adottato in consiglio comunale, ed entro 8 giorni è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i trenta giorni successivi.
- d) Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato viene esaminato da una conferenza dei servizi convocata dal Comune alla quale partecipano gli enti interessati, con un rappresentante autorizzato dal rispettivo organo competente. La conferenza dei servizi si esprime sul Piano Adottato e sulle osservazioni pervenute e qualora si riscontri il consenso del Comune e della Regione, il Piano si intende approvato ed è ratificato dalla Giunta Regionale.
- e) Il piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della Regione o del comune nel caso in cui lo stesso risulta approvato per decorso del termine dei 120 giorni. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato.

### **3 L'IMPIANTO ORGANIZZATIVO DEL PAT**

---

Il Documento Preliminare redatto dall'Amministrazione Comunale, tratta 12 temi, sui quali basare la redazione del PAT. Essi sono:

1. Sistema ambientale;
2. Utilizzo e difesa del suolo;
3. Paesaggio agrario;
4. Centri storici;
5. Sistema insediativo;
6. Territorio rurale;
7. Attività produttive;
8. Turismo e ricettività;
9. Discarica regionale RSU;
10. Servizi disponibili;
11. Sistema infrastrutturale;
12. Valutazione ambientale strategica.

I 12 temi sono poi stati raggruppati a designare tre grandi sistemi, come:

- Il Sistema Ambientale nel quale si individuano azioni di tutela e riqualificazione ambientale e naturalistica, di difesa del suolo e di mitigazione degli impatti generati dalla discarica regionale;
- Il Sistema del Paesaggio Agrario nel quale si individuano le azioni di salvaguardia delle attività agricole sostenibili, di conservazione del paesaggio agrario e di recupero e riqualificazione degli elementi testimoniali della civiltà agraria (casolari, ville venete, manufatti idraulici), la creazione di percorsi;
- Il Sistema Insediativo-Infrastrutturale, nel quale si individuano azioni di tutela e riqualificazione dei centri storici, di consolidamento dei centri principali, di sviluppo di poli funzionali e di adeguamento della viabilità esistente.

Il percorso che ha portato alla costruzione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sant'Urbano è basato su quattro componenti principali tra loro sempre interconnesse e interdipendenti:

1. la compilazione del Quadro Conoscitivo;
2. la redazione della Valutazione Ambientale Strategica;
3. il processo partecipativo e la concertazione;
4. la cartografia e le norme di progetto.

#### **3.1 Gli strumenti per la redazione del Piano**

---

##### **3.1.1 Il Quadro conoscitivo**

---

L'articolo 10 della L.R. 11/2004, introduce un tema nuovo nel quadro della pianificazione regionale: il quadro conoscitivo, definito come il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla stesura degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Il quadro conoscitivo è inteso come l'insieme di dati ed informazioni finalizzati alla conoscenza degli aspetti fisici, morfologici socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale in atto; questo nuovo strumento non è altro che una

codifica precisa entro matrici, di ciò che una volta veniva definito stato di fatto, ovvero l'insieme di conoscenze che stavano alla base del progetto di piano.

Il comma 2° dell'articolo 10 afferma inoltre che ogni Pubblica Amministrazione debba dotarsi di un Sistema Informativo Territoriale con caratteristiche specifiche e codificate per la raccolta, gestione, elaborazione, aggiornamento e condivisione di queste informazioni territoriali, per ambiti e temi di loro competenza. Strategica è stata in questa fase la concertazione tra i diversi enti (Regione, Provincia, Comune, Consorzio di Bonifica, ARPAV, ULSS, gestori delle reti dei sottoservizi, etc) e la condivisione delle informazioni di competenza per la creazione e lo scambio di informazioni da enti sovraordinati a enti sottordinati e viceversa in modo da creare un unico Sistema Informativo Territoriale.

Il quadro conoscitivo è nel suo insieme parte integrante del Piano ma è anche, particolarmente per i dati analitici, uno strumento autonomo di conoscenza che si sviluppa e si aggiorna nel tempo tramite le banche dati di riferimento (SIT, anagrafe, anagrafe dei fabbricati, dati Istat, servizi comunali), nuove fonti e liste di controllo (per esempio la costituzione del libretto di manutenzione dei fabbricati fornirà nuove opportunità di conoscenza e azione sul patrimonio edilizio), o tramite successive integrazioni e completamenti.

Il quadro conoscitivo è uno strumento indispensabile per le attività di valutazione ex ante delle azioni di pianificazione e per il monitoraggio e la valutazione ex post del grado di raggiungimento dei risultati attesi.

Esso è stato rapportato alle specifiche caratteristiche del territorio, attraverso una lettura multidisciplinare dei vari aspetti che caratterizzano lo "stato di fatto" finalizzato a definire le condizioni di sostenibilità della pianificazione e le condizioni di fragilità ambientale. La lettura del territorio è avvenuta in conformità con le indicazioni contenute negli atti di indirizzo della LR 11/04, ovvero attraverso l'analisi delle seguenti matrici:

1. INFORMATIZZAZIONI TERRITORIALI DI BASE
2. ARIA
3. CLIMA
4. ACQUA
5. SUOLO E SOTTOSUOLO
6. BIODIVERSITA'
7. PAESAGGIO
8. PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO
9. INQUINAMENTI FISICI
10. POPOLAZIONE
11. BENI MATERIALI
12. PIANIFICAZIONE E VINCOLI

Tali matrici sono state analizzate attraverso l'acquisizione e l'organizzazione dei tematismi e sottotematismi ad esse associati; le banche dati e le informazioni dovranno essere di tipo alfanumerico e geometrico. Al fine di permettere lo scambio e l'integrazione tra i Sistemi Informativi Territoriali Regionali, Provinciali, Comunali e degli altri enti territoriali competenti, tali dati sono stati decodificati e georeferenziati con metodologie specifiche.

I numerosi dati di vario formato (.SHP, .DXF, .PDF, .XLS, .DOC...) riferiti alle 12 matrici sono inoltre stati organizzati in cartelle e sottocartelle contenenti il file del dato e il file del metadato (.XML); per rendere più agevole la consultazione e l'aggiornamento da parte dei tecnici del comune delle numerose informazioni del quadro conoscitivo.

### **3.1.2 La Valutazione Ambientale Strategica**

---

L'art. 4 della L.U.R. 11/2004 prescrive l'obbligo di sottoporre i Piani di Assetto del Territorio alla Valutazione Ambientale Strategica.

Il processo di VAS ha seguito il piano durante tutto il suo percorso; essa è parte integrata nella pianificazione in quanto segue il PAT anche durante la sua attuazione e gestione. In tal modo è stato possibile valutare la congruità delle scelte dello strumento di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità dello stesso assicurando un elevato livello di protezione dell'ambiente. Con l'adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell'attuazione del piano è inoltre possibile individuare gli effetti positivi e negativi imprevisi e di conseguenza adottare opportune misure correttive.

L'integrazione con il processo di piano ha comportato la presenza dell'attività di VAS sia durante la fase di orientamento ed impostazione che durante la fase di elaborazione e redazione. La VAS seguirà poi il piano anche nella fase di attuazione, gestione e monitoraggio.

Al momento della definizione degli orientamenti del piano il processo di Valutazione Ambientale è intervenuto per valutare il grado di sostenibilità delle proposte che orientavano inizialmente il nuovo processo di pianificazione.

In fase di elaborazione e redazione del PAT, la VAS ha coinciso con la stesura del rapporto ambientale contenente:

- l'analisi dello stato dell'ambiente
- la definizione degli obiettivi ambientali generali da integrare negli obiettivi generali del piano;
- l'analisi della coerenza tra gli obiettivi del piano e le direttive e le normative dei piani sovraordinati;
- l'articolazione delle linee d'azione e degli obiettivi specifici del piano;
- l'analisi degli effetti ambientali delle alternative di piano;
- l'analisi della coerenza tra obiettivi, strategie e azioni del piano e la valutazione dei possibili effetti ambientali del piano.

Il Rapporto Ambientale si è conclusa con una "Sintesi non Tecnica", per favorire il coinvolgimento di un pubblico ampio. È essenziale che la strumentazione tecnico-metodologica del Rapporto Ambientale fornisca il quadro dello stato iniziale del sistema, così da permettere, nelle fasi di attuazione, la verifica del conseguimento degli obiettivi di sostenibilità fissati dal piano.

### **3.1.3 Il Processo partecipativo e la concertazione**

---

Sia le attività di partecipazione che quelle di concertazione hanno seguito tutto il processo di redazione del piano, intrecciandosi con le diverse fasi.

La concertazione, intesa come coinvolgimento degli enti istituzionali, ha preso il via contestualmente alla fase della partecipazione. Gli enti istituzionali in materia di gestione delle risorse territoriali ed ambientali sono stati coinvolti durante tutto il processo di PAT (Regione Veneto, Provincia di Padova, Genio Civile, Consorzio di Bonifica Euganeo, Comuni limitrofi, ...). Il coinvolgimento e la consultazione degli enti hanno avuto come obiettivo non solo quello di far emergere eventuali criticità/problematiche rilevate nella loro presenza sul territorio ma anche quello di favorire lo scambio di materiali e informazioni tra enti e comune; i dati sono stati utili sia per la compilazione del quadro conoscitivo sia per la stesura del rapporto ambientale.

La natura strategica propria del PAT ha indotto a ricercare la massima partecipazione dei cittadini, delle associazioni economiche, culturali e professionali e delle istituzioni locali, attraverso quattro incontri ed il coinvolgimento di quasi 100 persone. Finalità della fase partecipativa è da un lato quella di raggiungere un

consapevole consenso sui contenuti di uno strumento destinato a guidare per lungo tempo le strategie e le trasformazioni del territorio, dall'altro quella di utilizzare le conoscenze e le energie disponibili nella città per arricchire il quadro di riferimento per le scelte del governo del territorio.

Il percorso partecipativo ha visto il coinvolgimento dei cittadini sia come singoli che come gruppi di interesse/associazioni, attraverso 4 incontri (con cittadini, rappresentanti delle categorie economiche, enti istituzionali e associazioni socio-culturali, sportive e ambientaliste) necessari a far emergere le esigenze e le problematiche del territorio e del vivere la città da parte degli abitanti.

Il percorso di partecipazione si è svolto in 4 fasi principali:

1. una prima fase preliminare durante la quale sono stati scelti i soggetti da coinvolgere e durante la quale è stata data comunicazione di avvio del processo di partecipazione (settembre 2006);
2. una seconda fase di ascolto durante la quale si sono svolti gli incontri con i cittadini e i soggetti interessati (settembre 2006);
3. una terza fase di sintesi degli incontri di partecipazione e di confronto tra tecnici e amministratori (dicembre 2006);
4. una quarta fase di "restituzione" dei dati emersi durante la fase di ascolto e di comunicazione del lavoro concluso prima dell'adozione del piano (gennaio 2007)

#### **3.1.4 La cartografia e le norme di progetto**

---

Attraverso l'incrocio delle attività sopra descritte si è potuto arrivare ad un quadro sufficientemente completo e articolato per la comprensione del territorio di Sant'Urbano sia nelle sue potenzialità che nelle sue criticità. La sintesi delle informazioni raccolte, ha permesso di effettuare le scelte relative alla gestione e all'organizzazione del territorio, attraverso la suddivisione e la strutturazione dell'ambito comunale secondo uno schema rappresentato dalle 4 tavole del livello progettuale:

1. la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale nella quale sono evidenziate quelle parti di territorio che sono sottoposte a vincoli di diversa natura e che rappresentano quindi un limite anche normativo all'utilizzo del territorio;
2. la Carta delle Invarianti nella quale vengono evidenziate quelle parti di territorio che, in virtù delle loro caratteristiche, possono essere considerate parte fondante dell'identità dei luoghi, sia dal punto di vista ambientale e paesaggistico, che storico e architettonico;
3. la Carta delle Fragilità nella quale vengono evidenziate le criticità rilevate nel territorio comunale, con particolare riferimento alle aree a rischio idraulico;
4. Carta della Trasformabilità che rappresenta la traduzione cartografica degli obiettivi e delle strategie per lo sviluppo e la gestione del territorio comunale. Nella tavola della trasformabilità il territorio viene diviso in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che rappresentano parti omogenee sia dal punto di vista territoriale, che funzionale e di obiettivi progettuali per le quali è stata definita una normativa specifica.

## 4 GLI OBIETTIVI DEL PAT

---

L'architettura del Piano, rifacendosi ai contenuti della normativa regionale per il governo del territorio (L.R. 11/2004), si basa sul principio della sostenibilità delle scelte programmatiche da perseguire rispetto alle risorse del territorio, ovvero perseguire la tutela dell'integrità fisica ed ambientale, nonché dell'identità culturale e paesaggistica del territorio stesso.

Infatti, dopo modelli di sviluppo basati su consumi intensivi delle risorse naturali (tra le quali, in primo luogo, il consumo di suolo), attraverso soprattutto la conferenza di Rio de Janeiro su Ambiente e Sviluppo, viene universalmente riconosciuta la necessità di rafforzare la capacità di perseguire politiche ambientalmente sostenibili. E' in particolare con la carta di Aalborg che viene ratificato il rapporto su "Le città sostenibili in Europa" e viene preso l'impegno ad elaborare piani ed azioni a lungo termine per un modello urbano sostenibile. Tale modello di sviluppo pone l'esigenza di un'impostazione integrata dei Piani ed esplicita i limiti entro cui contenere ogni nuovo intervento sul territorio. Gli elementi di riferimento per il progetto del PAT sono stati:

- a. la compatibilità tra soddisfacimento delle esigenze di sviluppo economico e salvaguardia delle peculiarità e dei valori di pregio delle risorse territoriali, mantenimento dell'identità culturale dei luoghi, difesa del suolo;
- b. la definizione di chiari confini del limite urbano per conservare un ordinato e sostenibile rapporto spazio urbano costruito -territorio aperto non costruito;
- c. il miglioramento e il consolidamento delle strutture insediative esistenti e la qualità dell'ambiente urbano, attraverso la dotazione di servizi.

Le strategie e gli obiettivi del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sant'Urbano possono essere suddivisi secondo i 3 grandi sistemi che si evincono dai 12 temi citati nel Documento Preliminare adottato dall'Amministrazione Comunale.

### a. 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.

**b. 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.

**c. 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.

## 5 SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

---

Le informazioni raccolte nella compilazione del quadro conoscitivo sono state articolate nelle 12 matrici stabilite dalla normativa regionale; per la sintesi del quadro conoscitivo risulta però utile suddividere le conoscenze acquisite in quattro sistemi fondamentali: ambientale, infrastrutturale, insediativo, produttivo.

Naturalmente molte conoscenze risultano trasversali tra due o più sistemi e tutte concorrono alla valutazione complessiva degli effetti. Per la compilazione del Quadro Conoscitivo sono state utilizzate le risorse interne all'Amministrazione Comunale, ovvero gli studi e le analisi già disponibili presso i diversi settori, ma si è ricorso ad altri enti (Regione, Provincia, Consorzio di Bonifica, ARPAV, ASL) e ad aziende che gestiscono i vari servizi (Enel, Centro Veneto Servizi, Cosecon Distribuzione, GEA srl) per dati da loro stessi elaborati e/o trattati. Sono inoltre stati fatti ricerche e approfondimenti su temi specialistici come, ad esempio, per la parte geologia e agronomica.

### 5.1 Ambiente e paesaggio

---

Viene qui illustrata una sintesi dello stato delle risorse e dei problemi emergenti, rinviando per un maggior dettaglio al Rapporto Ambientale parte integrante dell'attività di Valutazione Ambientale Strategica.

E' importante evidenziare che buona parte del quadro conoscitivo è costituito da aspetti ambientali intesi come elementi fisici, biotici e antropici che concorrono a definire il territorio.

Relativamente alle informazioni e ai dati di carattere climatico (temperature, piovosità, venti e umidità) si è fatto riferimento ai dati ARPAV, rilevati tramite la stazione di Balduina, nonché alla pubblicazione della Regione Veneto "Il Veneto ed il suo Ambiente nel XXI secolo" per quanto riguarda le considerazioni di carattere generale.

#### 5.1.1 Suolo e sottosuolo

---

Per effettuare un corretto studio su dell'uso del suolo sono state analizzate la cartografia numerica CTR in scala 1:5000 e le ortofoto "Programma Terraitaly 2003"; in seguito sono state effettuate verifiche durante i sopralluoghi sul territorio. In percentuale il territorio di Sant'Urbano risulta diviso in:

- Aree urbanizzate	7.78%
- Viabilità	0.98%
- Discarica	1.77%
- Corsi d'acqua e bacini idrici	1.74%
- Colture arboree, vigneti e frutteti	3.92%
- Aree boscate	0.22%
- Seminativi	79.46%
- Arginature	3.38%
- Zone umide	0.75%

In valore assoluto le superficie occupate dai diversi utilizzi del suolo sono:

Classi	m2
aree urbanizzate	2.474.538,10
viabilità	310.612,50
discarica	561.387,01

corsi d'acqua e bacini idrici	553.533,49
colture arboree, vigneti e frutteti	1.247.765,11
aree boscate	2.474.538,10
seminativi	25.269.227,38
arginature	1.075.016,13
zone umide	236.986,91

In un territorio dove l'urbanizzazione è piuttosto bassa e la viabilità non è molto sviluppata, assume rilevanza la presenza della discarica RSU di livello regionale, aperta all'inizio degli anni Novanta e che verrà esaurita prima del 2015.

Il sottosuolo del comune presenta in generale limitata variabilità. In termini schematici la fascia meridionale del comune è caratterizzata da terreni sabbiosi-limosi a permeabilità bassa per la presenza del Fiume Adige, tale fascia si spinge verso nord con alcuni cunei che testimoniano antiche divagazioni e/o rotte del fiume. Il resto del territorio è caratterizzato da terreni argilloso limosi e limoso argillosi, a permeabilità molto bassa.

### **5.1.2 Quadro idrografico e rischio di esondazioni**

L'idrografia del comune di Sant'Urbano è formata dal corso del Fiume Adige, che ne delimita il confine meridionale, dal fiume Gorzone, dal Canale Masina e dallo Scolo Santa Caterina, che scorrono pressoché paralleli nella fascia mediana del territorio e che sono pensili. Il reticolo idrografico viene completato da una rete consortile molto sviluppata e articolata, ma relativamente semplice e riconducente a sei bacini idrografici idrografici (Gorzon Inferiore, Gorzon Superiore-Frattesina, Gorzone Medio, Mora Livelli, Anconetta e Palazzina). Nel passato l'idrografia si è evoluta a causa delle diversioni, delle rotte e delle esondazioni del Fiume Adige (il Fosso Rotella, esistito sino ad inizio Ottocento, visibile sulla cartografia del Von Zach e ancora oggi riconoscibile benché interrato, era il risultato di una rotta quattrocentesca dell'Adige) e dalle numerose opere di bonifica (ultima di queste è lo spostamento della confluenza del Canale Masina nel Gorzone 4 km più a valle, avvenuta tra gli anni Sessanta e Settanta e che ha determinato la formazione del Bacino di esondazione denominato "Lavacci").

Il territorio di Sant'Urbano è totalmente pianeggiante. Le uniche emergenze da segnalare sono di origine antropica e vengono rappresentate dagli argini dei fiumi e dalle scarpate della discarica. L'altitudine varia dai 5 (le aree più depresse della campagna) ai 17 metri circa s.l.m. (argini dell'Adige e culmine della discarica).

L'assetto idraulico e morfologico di questo territorio determina la presenza di estese aree a rischio idraulico, in alcuni casi anche a ridosso dei centri abitati. Si tratta di aree che nei vari strumenti di pianificazione settoriale e generale (P.A.I., P.G.B.T.T.R., P.T.P.-P.T.C.P., P.R.G.) sono state classificate con modalità e gradi di rischio differenti ma che di fatto producono lo stesso effetto, l'allagamento dell'ambito interessato:

- Aree con possibile emergenza della falda freatica: segnalate lungo la fascia del fiume Adige e nell'area tra il Santa Caterina e il Gorzone;
- Aree con pericolo di esondazione, nella fascia del fiume Adige e tra il Gorzone e il Masina;
- Aree con pericolo di ristagno idrico su tutta la parte nord-ovest del territorio);
- Aree con rischio idraulico derivante dalla presenza dei maggiori fiumi, sempre a ridosso del Gorzone e del Masina e sulla fascia a nord-ovest di Carmignano;
- Aree con pericolosità idraulica P2, a ridosso del Gorzone del Masina e del Santa Caterina;

- Aree allagabili o allagate con tempo di ritorno di 2 e di 5 anni; si tratta di aree sparse, per lo più dislocate nella parte occidentale del territorio comunale, alcune coincidenti con quelle sopra elencate, altre segnalate lungo il confine settentrionale, altre ancora ai margini dell'abitato di Ca' Morosini, in prossimità degli argini dell'Adige. I problemi idraulici di queste aree dovrebbero essere risolti nel giro di due o tre anni in seguito ad alcune opere idrauliche che il Consorzio di Bonifica Euganeo si sta accingendo a compiere sulla rete esistente, in territorio del comune di Vighizzolo a ridosso del confine con il comune di Sant'Urbano.

In molte occasioni, gli allagamenti risultano essere degli effetti indotti dagli stessi enti gestori, che rilevando la difficoltà del Fiume Gorzone a far defluire le acque di piena, attuano queste azioni di allagamento di aree depresse e non urbanizzate (come ad es. il Bacino Lavacci creato proprio in vista di queste emergenze). Quindi, in linea generale i ricettori principali risultano salvaguardati per effetto delle tracimazioni che si verificano negli affluenti. Per quanto riguarda il fiume Gorzone, il PAI segnala che esso viene messo in crisi da tempi di ritorno di circa 100 anni, anche se si segnala che nel 1955 e nel 2001 ha rotto gli argini allagando le terre comprese tra sé e il Santa Caterina.

Per quel che concerne le aste secondarie, la condizione di rischio idraulico è connessa ad una possibile riduzione del fianco arginale in concomitanza ad eventi con tempo di ritorno elevato e per effetto di una generale diffusa mensilità dei tronchi fluviali. E' proprio quello che succede nei tratti del Gorzone e del Santa Caterina in territorio santurbanese.

L'Unione Regionale Veneta Bonifiche Irrigazioni e Miglioramenti Fondiari ha segnalato un'insufficienza idraulica della rete scolante consortile e un'insufficienza o degrado della rete scolante privata.

### **5.1.3 Il paesaggio agrario**

L'attività agricola ha fortemente caratterizzato il territorio comunale; l'attuale paesaggio è soprattutto il risultato dell'opera delle sistemazioni agrarie a cui la campagna è stata sottoposta in questa seconda metà del secolo. Tale opera ha modificato l'originario paesaggio, ampliando le dimensioni degli appezzamenti, riducendo la presenza di fossi e siepi e realizzando sistemi di drenaggio e reti di irrigazione artificiale.

Le siepi campestri sono di scarsa entità e la componente arborea è generalmente semplificata. Le arginature si stagliano nella pianura configurandosi come delle emergenze facilmente identificabili anche perchè talvolta sono colonizzate da vegetazione arborea.

Discreta è la presenza di viabilità interpodere a servizio della coltivazione del fondo ma anche con funzione di collegamento tra le aziende agricole, disperse sul territorio, con le varie frazioni del Comune.

Anticamente il territorio, che si estende da ovest verso est seguendo il corso del fiume Adige era paludoso e soggetto a periodiche inondazioni dell'Adige. La bonifica è stata compiuta in epoca moderna attraverso l'utilizzo di ingenti opere idrauliche.

Dato il carattere prettamente agricolo del territorio di Sant'Urbano, esso si presenta costellato di fabbricati rurali, generalmente corrispondenti ad aziende agricole, sparsi su tutta la superficie comunale. Sono presenti nove Ville Venete che testimoniano la presenza, ai tempi della Serenissima, di famiglie dell'aristocrazia veneziana, giunti a Sant'Urbano per investire parte dei loro capitali nell'attività agricola in terraferma.

Il territorio agricolo non ha subito colonizzazioni dai centri abitati, il cui sviluppo è quasi venuto a mancare, e quando si è verificato, è avvenuto in maniera abbastanza ordinata, a consolidare i centri abitati già esistenti. La SAU (dato ISTAT 2001) si attesta sui 2420,90 ha (76.1%) suddivisa su 303 aziende agricole.

In linea di massima il paesaggio agrario di Sant'Urbano è caratterizzato, oltre che dalla presenza di seminativi, da aree a frutteto e/o vigneto associate ad altre colture arboree, che vanno a designare una porzione di territorio agricolo mosaicata, generalmente a ridosso dei centri abitati.

#### **5.1.4 Fattori di inquinamento**

Relativamente alle emissioni inquinanti si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'ARPAV. In generale le sorgenti di emissione possono essere suddivise in tre tipologie: puntuali (stabilimenti industriali, piccole attività produttive e impianti termici domestici) e lineari (reti stradali). Sant'Urbano, se si fa eccezione per due piccole attività di artigianato, non presenta insediamenti industriali e non presenta arterie stradali di grande importanza. Le quattro strade provinciali esistenti non raccolgono livelli di traffico elevati, quindi l'inquinamento atmosferico risulta essere ridotto.

I dati ARPAV invece evidenziano chiaramente che il contributo di inquinamento di gran lunga maggioritario è rappresentato dalla presenza di attività agricole e di allevamento, e della discarica (CH<sub>4</sub>, CO<sub>2</sub> e NH<sub>3</sub>).

Il territorio di Sant'Urbano è caratterizzato dall'attraversamento, nei pressi di Balduina, di un elettrodotto a 220 kV.

Relativamente alla presenza di impianti radio base, si segnalano due antenne per telefonia mobile, una a Ca' Morosini dietro il municipio e l'altra a Carmignano, nelle adiacenze del campo sportivo.

Attualmente si sta redigendo il Piano di classificazione acustica. Il piano dovrebbe prevedere la seguente classificazione:

- Classe 1 nelle fasce lungo i corsi d'acqua maggiori e in corrispondenza del bacino Lavacci;
- Classe 3 in corrispondenza dei centri abitati;
- Classe 3 "Agricola" in zona agricola;
- Classe 5 in corrispondenza dell'insediamento artigianale di Carmignano;
- Un sistema di fasce lungo le strade provinciali e comunali più importanti.

Relativamente alla produzione di rifiuti, nel 2005 è stato adottato il sistema della raccolta porta a porta, che ha portato la differenziazione a livelli percentuali molto elevati in un solo anno (76,7%).

Per quanto riguarda la qualità delle acque si segnala che dei quattro corsi d'acqua maggiori, il Gorzone si presenta come ambiente inquinato (condizione che deriva dalla presenza di insediamenti produttivi quali concerie presenti a monte, nel basso veronese), mentre gli altri tre sono classificati leggermente inquinati.

#### **5.1.5 La biodiversità**

Nel territorio di Sant'Urbano è da evidenziare la presenza del Bacino Lavacci, classificato come Zona di Protezione Speciale e vasto 31 ha circa (l'1% della superficie comunale). L'area era stata creata come bacino di espansione per le piene del Canale Masina e del Gorzone, e si è naturalizzata. Le pozze acquitrinose, la vegetazione palustre ed arborea ed i prati sviluppatasi in tale zona per circa 10 ha di estensione, hanno favorito la presenza di specie protette e non, di volatili, ma anche anfibi e rettili. Tale area si configura come matrice primaria. Purtroppo la scarsità di siepi e di aree boscate nel territorio circostante al Bacino Lavacci, isola questa area e solo un'intensificazione della rete ecologica attraverso la creazione di nuovi elementi naturaliformi può portare a un arricchimento della biodiversità dell'intero ambito territoriale.

Altre aree a particolare naturalità possono essere inquadrate nell'ambito dei corsi d'acqua quali l'Adige, il Gorzone, il Canale Masina e Scolo Santa Caterina.

Esse sono considerati anche dal PTCP "Corridoi ecologici principali" ovvero ambiti lineari privi di soluzioni di continuità, o per lo meno costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati e svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato.

## **5.2 Gli insediamenti**

---

Quanto all'edificazione si possono riconoscere due tipi di insediamenti: i centri abitati delle frazioni e l'edificazione a carattere spiccatamente rurale sparsa sul territorio.

Alcuni nuclei abitati (Carmignano, Sant'Urbano, Cà Morosini, Cà Priuli) hanno avuto origine ungo i cosiddetti dossi fluviali perché si presentano leggermente rialzati rispetto al piano di campagna (in quanto formati dall'interramento dell'alveo, compreso tra i due argini, di antichi fiumi). Questi nuclei si sono poi ampliati dando vita a quelle che sono le attuali frazioni e che presentano comunque un'estensione limitata con la presenza quasi esclusiva di edifici residenziali e commerciali e rarissime edificazioni a carattere produttivo-artigianale (a Carmignano).

In tutto si rilevano 4 frazioni (Carmignano, Sant'Urbano, Ca' Morosini e Balduina), due nuclei abitati di rilevanza storica (Ca' Priuli e Rotta Sabadina) e molti insediamenti sparsi, che sono sorti per la funzione di conduzione dell'attività agricola e che rappresentano quindi elementi testimoniali del paesaggio agrario.

In sintesi, a Sant'Urbano nel 2001 il 61% della popolazione risiedeva nei centri abitati sopra menzionati, l'11% nei nuclei abitati e il 28% in case sparse. La tendenza della popolazione è quella di abbandonare gli insediamenti sparsi e di convergere nei centri abitati (+8% dal 1981).

### **5.2.1 La residenza**

---

Dal punto di vista della tipologia edilizia, Sant'Urbano è tipicamente caratterizzata da edifici mono o bifamiliari, molti dei quali costruiti nell'anteguerra. Nelle lottizzazioni più recenti (a Carmignano e a Ca' Morosini) si sono realizzate alcune case a schiera e in linea. Le palazzine sono rarissime e non si superano comunque mai i tre piani fuori terra. Il territorio comunale ha avuto, negli ultimi 50 anni, uno sviluppo urbanistico molto lento a causa del trend demografico negativo.

Fuori dei centri abitati, gli edifici mono o bifamiliari hanno affiancato i vecchi casolari, testimoni di una popolazione dedita nella quasi totalità all'attività agricola. Alcuni di questi casolari hanno dimensioni cospicue in quanto dovevano ospitare famiglie numerose.

### **5.2.2 I servizi**

---

Il Comune di Sant'Urbano è caratterizzato da un andamento demografico negativo, per cui il fabbisogno di servizi non è in aumento.

L'amministrazione in carica, anzi, per invertire questo trend demografico, punta su servizi di qualità, anche di scala intercomunale, forte della possibilità di re-investire gli introiti derivanti dall'attività di discarica ospitata nel suo territorio.

In sintesi però si registra ancora una parziale attuazione della quota di standard prevista nel PRG. Carenze particolari si riscontrano per la mobilità ciclopedonale, che a giorno d'oggi non può contare sulle piste ciclabili, esistenti solo per brevissimi tratti a Carmignano e Sant'Urbano.

La dimensione molto ridotta delle frazioni, in corrispondenza di un'estensione territoriale cospicua (4 frazioni e 2200 abitanti in una superficie di 32 kmq), ha indotto l'amministrazione comunale ad accentrare alcuni servizi in un solo luogo. E' il caso del polo scolastico, al quale si affiancherà il polo sportivo (in posizione baricentrica rispetto alle 4 frazioni), o di alcune attrezzature di interesse comune come la sede delle poste piuttosto che il comando dei carabinieri (entrambi a Carmignano).

I servizi di scala intercomunale che l'amministrazione di Sant'Urbano sta realizzando in questi anni sono la casa di riposo a Carmignano, la piscina del polo sportivo, una struttura adibita a servizi sanitari ambulatoriali, con postazione della Croce Verde: tutti servizi che creano nuovi posti di lavoro e che possono favorire la ripresa demografica.

#### **Istruzione**

Dal punto di vista delle scuole e in generale di aree per l'istruzione, la dotazione a standard (prevista dalla L.R.61/85) è di 4,5mq/ab. Tutti i 30.381 mq previsti dal dimensionamento per la realizzazione di aree per l'istruzione risultano realizzati, quindi lo standard per abitante risulta ampiamente sovradimensionato rispetto a quanto previsto per legge, essendo di circa 13.9 mq/ab.

Ciò è dovuto al recente intervento di realizzazione del polo scolastico baricentrico (per l'impossibilità, dati i numeri modesti, di offrire il servizio in tutte le frazioni) che di fatto ha ampiamente soddisfatto il fabbisogno richiesto. D'altra parte, la soluzione di accentrare i luoghi dell'istruzione elementare e media inferiore in un unico luogo ha dovuto comportare l'organizzazione di un efficiente servizio di trasporto per alunni dalle singole frazioni al polo scolastico.

#### **Attrezzature di interesse comune**

La presenza di attrezzature di interesse comune attuata risulta essere, se si tolgono le aree adibite a discarica e a vasche Imhoff, di 40.816 mq su un totale di 69.870 previste dal PRG. Anche questo dato risulta già oggi essere di gran lunga sovradimensionato (18.7 mq/ab) rispetto al fabbisogno, che è di 4 mq/ab.

Tale abbondanza è dovuta soprattutto alla presenza delle parrocchie in tutte le 4 frazioni e di tutti i fondamentali servizi di interesse comune, distribuiti tra le varie frazioni (municipio, caserma dei carabinieri, centro civico,...)

#### **Spazi pubblici e parchi**

La superficie attuata è pari a 55221 mq, contro i 261.820 non attuati (di cui però 186.981 appartengono al Bacino Lavacci). Alcune di queste aree (specialmente a Ca' Morosini) sono di recente realizzazione. Considerato che il fabbisogno minimo sarebbe di 15 mq/ab e che a Sant'Urbano la dotazione attuale è di 25.3 mq/ab, il fabbisogno è già superato. Oltretutto si consideri che ci troviamo in un comune dove la somma tra aree urbanizzate, viabilità e discarica supera di poco il 10% e non c'è mai carenza di aree libere.

#### **Parcheggi**

Un'ultima considerazione va fatta in merito alle aree destinate a parcheggio. Rispetto a quanto previsto dagli standard di legge (3.5 mq/ab), la dotazione di parcheggi per abitante è sovradimensionata, essendo pari a 20263 mq (9.3 mq/ab)

### **5.2.3 L'attività produttiva**

Le uniche attività produttive presenti nel comune, sono raggruppate in un insediamento a nord della frazione di Carmignano, sulla S.P. n. 41 per Este. Sant'Urbano non ha mai conosciuto lo sviluppo industriale proprio perché non è collocato a ridosso delle grandi vie di comunicazione.

L'amministrazione di Sant'Urbano non è intenzionata a realizzare ulteriori zone produttive nel suo territorio e ha così stipulato un accordo con il Comune di Piacenza d'Adige (confinante a sud-ovest) al quale ha ceduto la propria quota di produttivo.

Oltre agli insediamenti produttivi citati, Sant'Urbano conta alcuni insediamenti per artigianato di servizio presenti nei centri abitati di Carmignano e Ca' Morosini.

### **5.3 Le infrastrutture viarie**

---

Il territorio santurbanese è caratterizzato da una rete stradale sostanzialmente ancora dimensionata sulle esigenze di un'economia agricola. In un territorio leggermente defilato rispetto alle grandi arterie stradali e non interessato da flussi di traffico elevati, la rete stradale ha subito solo qualche piccolo adeguamento negli ultimi anni: il nuovo ponte della Passiva sulla S.P. n. 41 Este-Lendinara, con alcune modifiche al tracciato originario, la rotatoria sull'incrocio tra la medesima e la S.P. 41/d proveniente da Sant'Urbano; generalmente le strade di Sant'Urbano sono molto strette e necessiterebbero di un adeguamento della sezione per lo meno nei tratti di competenza provinciale.

Uno di questi adeguamenti verrà attuato a breve, sulla S.P. n. 81, nel tratto immediatamente a nord del Ponte Nuovo sul Canale Santa Caterina. L'adeguamento prevede di spostare il sedime stradale a nord degli edifici prospicienti sulla viabilità esistente.

Mancano percorsi ciclabili che dovrebbero collegare le varie frazioni, e che il PRG vigente ha comunque in previsione.

### **5.4 La pianificazione comunale vigente**

---

Il Comune di Sant'Urbano al momento si trova con il P.R.G. Vigente del 1990 (Approvazione DGR n. 1406) e successivamente modificato da 17 varianti parziali.

Si riporta di seguito l'elenco delle varianti (cfr. Elaborato 11).

#### **VARIANTE N. 1 – Delibera C.C. n. 7 del 23 marzo 1995**

- 1.1 Da zona a verde privato a zona agricola speciale ES soggetta a Piano di Recupero
- 1.2 Da area di rispetto a zona a verde privato
- 1.3 Da zona di rispetto a zona C1
- 1.4 Individuazione di perimetro di centro storico
- 1.5 Da zona di rispetto a zona B
- 1.6 Da zona E2 (parte) ed attrezzature per gioco e sport (parte) ad area attrezzata di interesse comune
- 1.7 Da zona E2 a zona C1
- 1.8 Da area per l'istruzione a zona per attrezzature di interesse comune
- 1.9 Da zona C1 a zona A
- 1.10 Da zona C1 a zona di verde privato
- 1.11 Da zona E2 (parte) ed attrezzature per parco, gioco e sport (parte) a parcheggio
- 1.12 Da zona E2 (parte) ed attrezzature per parco, gioco e sport (parte) a zona C1
- 1.13 Da zona C1 a viabilità di progetto
- 1.14 Da zona C1 e verde privato a zona C2
- 1.15 Da zona a verde privato a zona E2
- 1.16 Da zona C2 (parte) e zona E2 (parte) e attrezzature collettive (parte) a viabilità di progetto e parcheggio
- 1.17 Da zona E2 a parcheggio
- 1.18 Da zona E2 a zona C1
- 1.19 Da aree per parcheggio a zona E2 e fascia di rispetto
- 1.20 Da zona C1 a zona di verde privato

- 1.21 Da zona C1 a zona di verde privato
- 1.22 Da zona E2 a zona C1
- 1.23 Da zona E2 a fascia di rispetto
- 1.24 Da zona E2 a zona C1
- 1.25 Da zona a verde privato a zona per l'agriturismo
- 1.26 Individuazione zona di protezione e sviluppo controllato
- 1.27 Individuazione di aree di vincolo tecnologico (discarica)
- 1.28 Da zona a verde privato a zona per l'agriturismo
- 1.29 Individuazione perimetro di centro storico
- 1.30 Da zona E2 a zona D4
- 1.31 Da zona E2 a zona A
- 1.32 Da zona E2 a zona di verde alberato
- 1.33 Da zona E2 a zona turistico-sportiva
- 1.34 Da area per l'istruzione e zona C1 a zona A
- 1.35 Individuazione di perimetro di centro storico
- 1.36 Da zona C1 a zona A
- 1.37 Da zona C1 a zona E2
- 1.38 Da zona E2 a zona C2
- 1.39 Da zona a verde privato a zona per l'agriturismo
- 1.40 Da zona E2 a zona D2
- 1.41 Da zona E2 a zona D2
- 1.42 Da zona a verde privato a zona per l'agriturismo
- 1.43 Da zone a verde privato e zone E2 a zona agricola speciale ES soggetta a Piano di Recupero
- 1.44 Da zona E2 a zona C2
- 1.45 Da zona E2 a zona C1
- 1.46 Da area per attrezzature di interesse comune e zona C1/1 (parte) a zona attrezzata a parco, gioco e sport
- 1.47 Da zona a verde privato a zona agricola speciale ES soggetta a Piano di Recupero
- 1.48 Da zona E2 a zona C1
- 1.49 Da zona E2 e C1 a zona C2
- 1.50 Da zona C1 ad area attrezzata a parco, gioco e sport
- 1.51 Da zona a parco, gioco e sport a zona E2 e fascia di rispetto
- 1.52 Da zona C1 a viabilità di progetto
- 1.53 Da zona C1 ad area per parcheggi
- 1.54 Da area per l'istruzione ad area per attrezzature di interesse comune
- 1.55 Da zona E3 a zona C1
- 1.56 Da zona E3 a zona C1
- 1.57 Da zona a verde privato a zona per l'agriturismo
- 1.58 Da zona E2 a zona C1
- 1.59 Da zona C1 e verde privato ad area per parcheggio
- 1.60 Da area per attrezzature di interesse comune a zona C1
- 1.61 Da area per attrezzature di interesse comune a zona C1
- 1.62 Individuazione di perimetro di centro storico
- 1.63 Da fascia di rispetto a zona A
- 1.64 Da zona E2 a zona E3
- 1.65 Inserimento percorso agriturismo
- 1.66 Da zona a verde privato a zona agricola speciale ES soggetta a Piano di Recupero
- 1.67 Individuazione pista ciclabile
- 1.68 Da zona E2 a zona E4
- 1.69 Allargamento viabilità

**VARIANTE N. 2 – Delibera d'adozione C.C. n. 15 del 26 marzo 1999 (vedi Variante N. 13)**

**VARIANTE N. 3 – Delibera C.C. n. 63 del 17 novembre 1999**

- 3.1 Modifica assetto viario in frazione di Carmignano
- 3.2 Localizzazione nuova area a parcheggio pubblico in frazione di Sant'Urbano

**VARIANTE N. 4 – Delibera C.C. n. 64 del 17 novembre 1999**

- 4.1 Cambiamento di destinazione della zona omogenea D3 trasformandola per la maggior parte in zona F1 e la riduzione della superficie territoriale di circa 20500 mq trasformandola in zona agricola E2

**VARIANTE N. 5 – Delibera C.C. n. 72 del 29 novembre 1999**

5.1 Area in cui possono essere installati impianti stradali di carburanti

**VARIANTE N. 6 – Delibera C.C. n. 40 del 21 luglio 2000 (modifiche di NTA)**

**VARIANTE N. 7 – Delibera C.C. n. 41 del 21 luglio 2000**

- 7.1 Ampliamento zona B1
- 7.2 Ampliamento zona C1/14
- 7.3 Ampliamento zona C1/3
- 7.4 Ampliamento zona C1/4
- 7.5 Da zona ES a zona D4

**VARIANTE N. 8 – Delibera. C.C. n. 42 del 21 luglio 2000**

8.1 Localizzazione nuova area a parcheggio di fronte a Villa Nani Loredan

**VARIANTE N. 9 – Delibera. C.C. n. 18 del 9 maggio 2001**

- 9.1 Ampliamento zona B1
- 9.2 Inserimento fascia di rispetto elettrodotto

**VARIANTE N. 10 – Delibera. C.C. n. 10 del 10 aprile 2002 (modifiche di NTA)**

**VARIANTE N. 11 – Delibera. C.C. n. 6 del 17 febbraio 2003 (modifiche di NTA)**

**VARIANTE N. 12 – Delibera. C.C. n. 65 del 23 dicembre 2002**

- 12.1 Individuazione di zone D4 agroindustriali
- 12.2 Ampliamento zona C1
- 12.3 Inserimento zone F per impianti di telefonia
- 12.4 Da zona agricola speciale ES a zona D4

**VARIANTE N. 13 – Delibera di adozione G.C. n. 19 del 17 febbraio 2003**

13.1 Suddivisione zona C1 in due sottozone

**VARIANTE N. 14 – Delibera C.C. n. 14 del 12 maggio 2003 (modifiche di NTA)**

**VARIANTE N. 15 – Delibera C.C. n. 4 del 25 febbraio 2005**

- 15.1 Inserimento zona E3
- 15.2 Ampliamento fascia di rispetto cimiteriale

**VARIANTE N. 16 – Delibera C.C. n. 4 del 25 febbraio 2005**

16.1 Da zona E a zona C1

**VARIANTE N. 17 – Delibera C.C. n. 4 del 30 gennaio 2006 (vedi Variante N. 16)**

## 6 IL PROGETTO DI PAT

Il progetto di PAT è il risultato di un processo complesso che, attraverso l'acquisizione di conoscenze specifiche, permette di suddividere il territorio nei quattro temi principali introdotti dagli Atti di Indirizzo della LR 11/04. Essi sono:

- le parti di territorio da vincolare (tav. 1)
- le parti di territorio riconosciute come invariante (tav. 2)
- le parti di territorio riconosciute come fragilità (tav. 3)
- le parti di territorio che possono essere trasformate (tav. 4)

Un ulteriore elemento che pone dei condizionamenti all'interno del quadro delle trasformazioni possibili nel territorio comunale è dato dal rapporto tra Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e Superficie Territoriale Comunale (STC).

In questo capitolo verranno quindi trattati i limiti dimensionali calcolati ai sensi della LR 11/04 ed i contenuti specifici delle 4 tavole di piano.

### 6.1 Il limite dimensionale (SAU/STC)

La nuova legge regionale 11/04 pone delle nuove questioni rispetto al tema del dimensionamento dello strumento urbanistico. In coerenza con l'obiettivo di salvaguardare la risorsa suolo, la legge, attraverso gli Atti di Indirizzo ha stabilito che vi sia un limite massimo di sottrazione di territorio agricolo da destinare ad altre funzioni (art. 50, comma 1, lettera c.). Tale limite va determinato in funzione del rapporto tra SAU e STC.

L'obiettivo esplicito di tale dimensionamento è quello di fissare una soglia massima di superficie trasformabile all'interno della quale dovranno essere fatte le previsioni per la durata del PAT.

La modalità di calcolo per individuare la superficie massima parte dai rapporti medi regionali stabiliti per tipo di territorio<sup>1</sup> (pianura, collina, montagna) che vengono messi in relazione con il trend che si è avuto nell'ultimo decennio intercensuario (1991-2001).

Sant'Urbano rientra tra i comuni di pianura e ha un rapporto tra SAU e STC pari al 76.1% che risulta quindi essere superiore rispetto alla media regionale di 61.3%. Applicando il numero indice di trasformabilità fissato dalla Regione (pari a 1,3) si ottiene il valore di 31.40 ettari che rappresenta la massima superficie trasformabile per il prossimo periodo di validità del PAT (vedi tabelle seguente):

**Tabella 1. Calcolo della SAU trasformabile ai sensi della lettera c) degli Atti di Indirizzo LR 11/04**

Superficie Territoriale Comunale	3180 ha
SAU 2001 (uso del suolo)	2421 ha
SAU/STC	76.1% > rispetto alla media regionale di 61.3%. Si applica l'indice di 1.3
Trasformabilità SAU ai sensi della LR 11/04 (SAU*1.3)	31.40 ha
Trasformabilità SAU stabilita dal PAT	7.50 ha

<sup>1</sup> L'indice regionale è pari a 61.3% per i comuni di pianura, 45.4% per i comuni di collina e 19.2% per i comuni di montagna.

La superficie agricola da sottrarre al settore potrà quindi essere al massimo pari all' 1.3% della SAU esistente, quindi la superficie massima da utilizzare per il nuovo PAT è pari a 31.40 ha.

In coerenza con gli obiettivi espressi tanto dal documento preliminare quanto dalla popolazione residente a Sant'Urbano, si è scelto di utilizzare solo una parte del tetto massimo di superficie agricola trasformabile, restando entro la soglia di 7.50 ha.

## **6.2 I vincoli riconosciuti dal PAT – Tav. 1 (Vincoli e Pianificazione Superiore)**

La Tavola 1 degli elaborati grafici di progetto rappresenta i vincoli, quindi tutte le fasce di rispetto e le aree sottoposte a vincolo ai sensi della normativa nazionale, e recepisce la pianificazione di livello superiore, in particolare il PTRC e il PAI del Bacino Idrografico dei Fiumi Brenta-Bacchiglione.

I vincoli individuati sono quelli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 divisi in:

- vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (ex vincolo Galasso L. 431/85) al quale sono sottoposti quattro dei corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale: il Fiume Adige, il Fiume Gorzone, il Canale Masina e lo Scolo Santa Caterina;
- vincolo monumentale (ex L. 1089/1939) che comprende 2 immobili sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. Essi sono:
  - Villa Nani-Loredan (a Sant'Urbano);
  - Chiesa di San Giorgio (a Carmignano);

Inoltre è stata individuata un'area della Rete Natura 2000, la Zona di Protezione Speciale (ZPS) "Bacino Valgrande Lavacci", che sconfinava nei limitrofi comuni di Granze e Villa Estense;

Le fasce di rispetto individuate sono quelle generate dai seguenti elementi:

- corsi d'acqua vincolati (fascia di rispetto idraulico); (artt. 20-21 N.T.)
- viabilità provinciale e comunale; (art. 24 N.T.)
- elettrodotto (da 220 kV); (art. 25 N.T.)
- vasche Imhoff; (art. 23 N.T.)
- cimiteri (art. 26 N.T.)
- discarica (art. 22 N.T.)

Si aggiunge infine il vincolo di 10 metri sui corsi d'acqua (20 metri per l'Adige) ai sensi del RD 523/1904 sulle bonifiche.

Dal punto di vista della pianificazione sovraordinata sono stati evidenziati i seguenti elementi:

- il perimetro del Piano d'Assetto del Territorio Intercomunale "PATI Estense" di cui il comune di Sant'Urbano fa parte;
- gli "Ambiti naturalistici di livello regionale" sottoposti a particolari disposizioni dalle Norme di Attuazione del PTRC;
- i centri storici perimetrali sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e del PRG vigente;
- le aree a rischio idraulico e idrogeologico con grado di pericolosità P<sup>2</sup> classificati dal Progetto di Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione.

Si sono altresì aggiunti alcuni elementi per i quali il PTCP detta alcune direttive, e che sono:

---

<sup>2</sup> P3=elevata, P2=media, P1=moderata

- le macchie boscate;
- i corridoi ecologici principali;
- le aree interessate da direttive per ambiti di pianificazione coordinata;
- le zone di ammortizzazione e di transizione;
- l'ambito del progetto "Bonifiche e tenute storiche";
- l'ambito del progetto fluviale dell'Adige per quanto concerne il tema "Paesaggi da rigenerare".

### **6.3 I valori individuati dal PAT – Tav. 2 (Invarianti)**

---

La Tavola 2 evidenzia quei valori che ritiene prioritario tutelare al fine di garantire uno sviluppo compatibile con l'identità dei luoghi sia dal punto di vista naturale/ambientale che storico/culturale.

Nella cartografia sono quindi individuate le invarianti del territorio suddivise in:

- geologiche
- geomorfologiche;
- idrogeologiche;
- ambientali;
- paesaggistiche;
- storico – monumentali;
- architettoniche.

Tra le invarianti di natura geologica vengono classificati due tipi di terreni:

- limi sabbiosi, sabbie e sabbie limose, su tutta parte meridionale del territorio comunale, e su ampie fasce in corrispondenza dei dossi fluviali generati dalle diversioni e dalle rotte dell'Adige;
- limi argillosi e argille limose, presenti sul resto del territorio;

Tra le invarianti di natura geomorfologica vengono riconosciuti i paleoalvei e i dossi fluviali, certi e incerti e le formazioni arginali.

Tra le invarianti di natura idrogeologica sono segnalati i corsi d'acqua maggiori e gli scoli consorziali primari, oltre che ai manufatti idraulici (impianti idrovori).

Le invarianti di natura paesaggistica sono costituite da alcuni elementi lineari del paesaggio agrario, quali i filari alberati e le strade bianche, che hanno chiaro valore testimoniale perchè contribuiscono alla caratterizzazione del territorio agricolo e della sua storia

Tra le invarianti di natura ambientale vi sono il Bacino Lavacci e le siepi, elementi che dovrebbero rappresentare punto di partenza, insieme ai corsi d'acqua, per la costruzione di una rete ecologica.

Tra le invarianti di natura storico-monumentale vi sono gli edifici vincolati dal Dlgs. 42/2004 e individuati nella Tavola 1.

Tra le invarianti di natura architettonica, oltre ai centri storici sono identificate tre categorie di edifici:

- le ville venete;
- i casolari vincolati dal PRG vigente ai sensi dell'art. 10 della LR 24/1985;
- gli edifici e relative pertinenze, individuati dal PRG vigente, ai quali assegna un grado di intervento.

#### **6.4 Le fragilità individuate dal PAT – Tav. 3 (Fragilità)**

---

La tavola delle fragilità sintetizza l'insieme dei fattori di condizionamento all'uso del territorio che possono rappresentare un vero e proprio limite all'utilizzo del territorio oppure possono esprimere delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non impediscano l'utilizzo del territorio, necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita.

La cartografia individua come primo elemento la compatibilità geologica ai fini urbanistici che, per il territorio di Sant'Urbano, si divide in "idonea a condizione" e "non idonea".

Le parti di territorio che corrispondono a terreni "non idonei" sono:

- la discarica esistente;
- gli alvei fluviali;

La restante parte di territorio è classificata come terreno "idoneo a condizione".

In questa tavola vengono inoltre riportate le aree a rischio idraulico, che a seconda del tipo di rischio e della fonte sono divise in:

- le aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI;
- le aree ad alto e medio rischio idraulico per allagamenti rispettivamente con tempo di ritorno di 2 e 5 anni;
- le aree con possibile emergenza della falda freatica;
- le aree esondabili o con pericolo di ristagno idrico;
- altre aree a pericolosità idraulica alta e media.

Dal punto di vista ambientale e naturalistico gli altri elementi evidenziati nella cartografia sono:

- la discarica regionale RSU;
- l'elettrodotto di potenza 220 kV;
- le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (Bacino Lavacci).

Sono riportate altresì delle componenti quali:

- i corsi d'acqua vincolati;
- gli elementi segnati nella Tavola 2 come invarianti di tipo geomorfologico;
- le aree comprese tra gli argini maestri e gli specchi acquatici del fiume Adige;
- gli ambiti di interesse architettonico (centri storici)

#### **6.5 Le azioni del PAT – Tav. 10.4 (Trasformabilità)**

---

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

Oltre a riportare alcuni degli elementi presenti anche nelle precedenti tavole (ad esempio i centri storici, gli edifici vincolati, le aree di pregio ambientale), in questa viene specificata la suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che rappresentano aree omogenee dal punto di vista della morfologia del costruito, della tipologia edilizia e delle funzioni d'uso.

Per l'analisi di quanto previsto all'interno delle singole ATO si rimanda al capitolo specifico della presente relazione e al capitolo relativo al dimensionamento, mentre di seguito verranno descritti i contenuti comuni alle singole ATO.

All'interno di ogni ATO sono indicate:

- le parti di città consolidata che comprendono la parte di costruito recente e la parte già prevista dalla strumentazione urbanistica vigente;
- le parti della città di trasformazione definite dalle linee preferenziali di sviluppo che individuano le porzioni di territorio in cui inserire le principali nuove aree di espansione, nella fase di redazione del Piano degli Interventi. Al fianco delle linee preferenziali di sviluppo sono tracciati anche i limiti fisici alla nuova edificazione che individuano quelle parti di territorio nelle quali, in ragione sia degli elementi evidenziati nelle Tav. 1, 2, 3 che degli indirizzi dettati dalla VAS, non sono opportune ulteriori trasformazioni insediative;
- la città diffusa che comprende gli ambiti in cui gli edifici residenziali sono ubicati all'interno di zone agricole caratterizzate da una particolare frammentazione fondiaria;
- i servizi di interesse comune di maggior rilevanza, ovvero i servizi che rivestono importanza sovracomunale.

La carta della trasformabilità individua anche gli ambiti territoriali da tutelare e qualificare e gli elementi puntuali di valori e tutele. Tra questi elementi vi sono:

- le ville, gli edifici di rilevante interesse storico/architettonico, gli edifici di valore testimoniale e le rispettive pertinenze da tutelare: è cioè indicata la Villa Nani Loredan, sia come immobile vincolato dal D.Lgs. 42/2004, che come Villa Veneta riconosciuta dall'Istituto Regionale delle Ville Venete, le altre 8 Ville Venete e gli edifici riconosciuti con valore testimoniale da tutelare e le pertinenze scoperte da tutelare;
- gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, che comprendono alcuni degli immobili sopra citati e le rispettive pertinenze, oltre ai centri storici già individuati nelle tavole 1 e 3, e le aree classificate dal vigente PRG come Ea (zone E a destinazione agrituristica) ed Es (zone E speciali);
- gli ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse comune che si caratterizzano per la loro funzione di matrice naturale primaria in quanto aree di pregio ambientale e naturalistico;
- i corridoi ecologici, che si caratterizzano come elementi che costituiscono un elemento di continuità e congiunzione tra strutture naturali. Si dividono in corridoi ecologici primari costituiti dai principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale e in corridoi ecologici secondari, rappresentati dalla rete di filari e siepi che forma una maglia continua;
- i coni visuali più significativi e di maggiore rilevanza.

Dal punto di vista infrastrutturale, la carta delle trasformabilità individua:

- La fascia della strada di livello provinciale che dovrà congiungere i caselli autostradali di Boara Pisani (A13 Bologna-Padova) e Piacenza d'Adige (A31 Valdadige, in costruzione), il cui tracciato, proposto nel nuovo PTCP, è stato qui leggermente modificato in corrispondenza del tratto prossimo alla discarica, in modo da aggirarla da sud; si tratta di una proposta che dovrà essere ulteriormente valutata in sede di progettazione;
- La rete ciclopedonale (che integra i tracciati già proposti dal PTCP e dal PRG) da realizzare per favorire la mobilità ciclopedonale anche a scopo fruitivo del paesaggio.

Le azioni e gli interventi previsti dal PAT, descritti sinteticamente nel presente capitolo, dovranno trovare nel PI una maggior definizione, considerando tutti i vincoli di legge e di piano imposti da vari soggetti e riportati nella Tav. 1.

## 6.6 L'impianto normativo

---

L'orizzonte temporale delle previsioni del PAT è decennale ma la sua durata legale rimane illimitata nel tempo; gli elaborati che lo compongono spiegano la loro efficacia attraverso:

- "indirizzi" che fissano gli obiettivi per la predisposizione degli strumenti urbanistici e settoriali subordinati al PAT;
- "direttive" che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti urbanistici e settoriali subordinati al PAT;
- "prescrizioni" che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.

Le Norme Tecniche del PAT sono composte da 7 titoli e 2 allegati:

1. Norme generali
  2. Istituti giuridici e strumenti
  3. Norme di tutela
  4. Invarianti
  5. Fragilità
  6. Prescrizioni e direttive per la formazione del PI
  7. Norme finali, transitorie e di salvaguardia
- All. A: Ambiti territoriali omogenei  
All. B: Progetti strategici

Nel primo titolo vengono trattate, in 3 articoli, le questioni generali quali:

- le finalità, gli obiettivi generali e i contenuti;
- gli elaborati che compongono il PAT;
- l'efficacia e l'attuazione.

Nel secondo titolo vengono definiti nel dettaglio i nuovi strumenti introdotti dalla L.R. 11/04, specificando per ogni strumento la definizione, il rapporto con il PAT e le modalità di attuazione. Essi sono: la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione urbanistica e gli altri strumenti ed istituti giuridici quali le schede normative e gli accordi tra soggetti pubblici e privati.

Il terzo titolo definisce le norme di tutela, ed è strutturato in 4 parti: i vincoli, la pianificazione di livello superiore, le fasce di rispetto e altre specifiche norme di tutela. La parte relativa ai vincoli, composta da 3 articoli, definisce il vincolo paesaggistico e quello monumentale oltre a normare le aree SIC e ZPS. La seconda parte invece recepisce gli elementi già definiti e normati dalla pianificazione di livello superiore (in particolare PAI e PTRC), introducendo una disciplina specifica per il PAT. Le fasce di rispetto e i relativi elementi che le generano sono trattati nella terza parte: idrografia, discariche, vasche Imhoff, viabilità, elettrodotti, cimiteri. Le problematiche relative alle fonti inquinanti luminose e alla tutela del suolo, sottosuolo e delle acque sono trattate nella parte IV del presente titolo.

Gli elementi rappresentati nella Carta delle Invarianti sono trattati nel IV titolo, composto da un'unica parte strutturata in 7 articoli. Essi definiscono e normano:

- le invarianti di natura geologica;
- le invarianti di natura geomorfologica;
- le invarianti di natura idrogeologica;

- le invarianti di natura paesaggistica;
- le invarianti di natura ambientale;
- le invarianti di natura storico-monumentale;
- le invarianti di natura architettonica.
- Le tematiche relative agli elementi di fragilità sono disciplinate dal titolo V, composto da 6 articoli. La compatibilità geologica ai fini edificatori viene trattata dall'art. 39 che individua due classi per il comune di Sant'Urbano: le aree idonee a condizione e le aree non idonee.

I 4 articoli (dal 45 al 48) che compongono il VI titolo sulle prescrizioni e direttive per la formazione del P.I., sono organizzati in un'unica parte e normano i contenuti della Carta delle Trasformabilità. L'articolo sulle norme specifiche per il PI definisce i limiti entro i quali il Piano degli Interventi potrà operare in coerenza con le scelte e le direttive definite dal PAT. Inoltre vengono specificati i casi nei quali il P.I. potrà modificare il PAT senza ricorrere ad una variante dello stesso.

L'ultimo e settimo titolo di queste norme pur breve, solo due articoli compresi in un'unica parte, è molto importante dal punto di vista giuridico perché definisce cosa debba intendersi per misure di salvaguardia. Le misure di salvaguardia consistono nel non autorizzare opere che siano in contrasto con il PAT adottato e non ancora approvato. A tale proposito l'esame delle domande edilizie nel periodo transitorio deve essere condotto negando le autorizzazioni non rilasciabili anche prima dell'adozione del PAT e sospendendo ogni autorizzazione se il progetto allegato alla richiesta non è conforme al PAT adottato. Il rilascio delle autorizzazioni può avvenire esclusivamente se il progetto presentato è conforme al PAT adottato e non incorre in nessun motivo di diniego in base alla normativa urbanistica vigente.

L'allegato A si compone di 4 articoli che dettano norme specifiche per le ATO.

Infine l'Allegato B tratta dei progetti strategici.

I criteri fondamentali ai quali le norme sono state ispirate sono direttamente correlati con gli obiettivi che il PAT intende perseguire e, pertanto, si propongono come linea di comportamento in grado di completare quanto si evince dagli elaborati grafici e di consentirne la coerente interpretazione.

## **6.7 I principali interventi**

---

Le azioni previste dal Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sant'Urbano, trovano la loro origine da diversi fattori:

- gli obiettivi posti dall'amministrazione comunale attraverso il documento preliminare;
- il processo analitico;
- il processo partecipativo e di concertazione;
- le soluzioni tecniche attuabili.

Per chiarezza di lettura le azioni del PAT vengono qui suddivise secondo i 3 sistemi sui quali è sintetizzato il contenuto del documento preliminare, e quindi le strategie di sviluppo e gli obiettivi posti dall'Amministrazione.

Questo capitolo si propone quindi di dare una visione più ravvicinata degli interventi previsti dal PAT finalizzati a fornire una risposta alle problematiche e agli obiettivi specifici di ogni sistema. Va comunque ricordato che molte azioni e obiettivi possono essere ricondotte a più sistemi.

Prima di trattare gli interventi relativi ai 3 sistemi è opportuno descrivere 2 azioni tra loro dipendenti che sono trasversali a tutto il territorio e a tutti i sistemi. Esse sono:

- le linee preferenziali di sviluppo;
- i limiti fisici alla nuova edificazione.

Queste possono essere considerate come le principali azioni strategiche del PAT, poiché da esse dipendono molte scelte successive da attuare con il P.I., sia per quanto attiene il disegno complessivo della città che per quanto riguarda le operazioni da avviare in ambito urbano.

Le linee preferenziali di sviluppo, presenti nelle ATO 1 e 2, sono individuate in tutte e quattro le frazioni, in particolare:

- a Carmignano, nell'area compresa tra il margine sud-orientale dell'abitato, e lo Scolo Spinella;
- a Sant'Urbano, nell'area a est di Via Don Spiller;
- a Ca' Morosini, lungo il margine nord-occidentale dell'abitato;
- a Balduina, lungo il margine orientale dell'abitato.

I limiti fisici alla nuova espansione sono individuati:

- lungo il piede dell'argine dell'Adige nei pressi delle frazioni di Ca' Morosini e Balduina;
- lungo lo scolo consorziale di ordine secondario al margine settentrionale della frazione di Balduina;
- lungo lo Scolo Vallurbana sul lato sud dell'abitato di Sant'Urbano;
- lungo il Canale Masina a sud dell'abitato di Carmignano;
- lungo la SP n. 41, sul lato occidentale, in frazione di Carmignano.

### **6.7.1 Il sistema insediativo**

---

Per gli obiettivi specifici relativi al sistema insediativo, si rimanda al capitolo 4 della presente relazione. Le azioni specifiche messe in moto dal PAT sono:

- la mappatura dell'edificazione diffusa;
- l'individuazione delle ville, degli edifici vincolati e degli edifici di interesse storico/architettonico e testimoniale come i casolari;
- la mappatura delle pertinenze scoperte da tutelare;

- l'individuazione degli ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione come centri storici e altri beni immobili da recuperare;

In sostanza il PAT prevede il consolidamento dei centri abitati maggiori, attraverso la saturazione e il completamento di essi, con tipologie edilizie compatibili con l'esistente, favorendo l'espansione laddove essa non vada ad alterare le caratteristiche di un paesaggio agrario non ancora compromesso. Lo sviluppo urbanistico di Sant'Urbano deve declinarsi attraverso il mantenimento di un equilibrato rapporto tra costruito e non costruito.

Data la connotazione agricola del territorio di Sant'Urbano, il PAT prevede azioni per tutelare e valorizzare il paesaggio agrario sotto i suoi vari aspetti prevedendo anche il mantenimento delle aree verdi delle ville storiche e gli edifici di rilevante interesse storico-architettonico e testimoniale (i casolari).

Il PAT incentiva inoltre l'utilizzo di strumenti quali la perequazione, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, anche attraverso l'individuazione degli elementi di degrado che possono essere ulteriormente implementati in fase di redazione del Piano degli Interventi.

Dal punto di vista delle attrezzature per i servizi, il PAT fa sia una verifica della dotazione attuale sia il calcolo del fabbisogno espresso dalla popolazione che si verrà ad insediare nei prossimi anni (vedi tabelle seguenti):

Tabella 2. Verifica dell'attuale dotazione di standard (PRG vigente)

ATO	FA			FB			FC			FD			TOTALE ZONE F		
	mq zone attuate	mq zone non attuate	TOTALE mq	mq zone attuate	mq zone non attuate	TOTALE mq	mq zone attuate	mq zone non attuate	TOTALE mq	mq zone attuate	mq zone non attuate	TOTALE mq	mq zone attuate	mq zone non attuate	Totale sup zone F
<b>1</b>	4942	0	4942	10673	29054	39727	23451	57683	81134	5182	6540	11722	48187	93277	141465
<b>2</b>	25439	0	25439	33196	0	33196	31770	61754	93523	15081	2159	17241	107836	63913	171749
<b>3</b>	0	0	0	0	0	0	0	142384	142384	0	0	0	0	142384	142384
<b>4</b>	0	0	0	525733	0	525733	0	0	0	0	0	0	525733	0	525733
<b>TOTALE</b>	<b>30381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>569602</b>	<b>29054</b>	<b>598656</b>	<b>55221</b>	<b>261820</b>	<b>317041</b>	<b>20263</b>	<b>8700</b>	<b>28962</b>	<b>681756</b>	<b>299574</b>	<b>981331</b>

Tabella 3. Fabbisogno espresso dagli abitanti insediati ed insediabili e confronto tra dotazione attuale e fabbisogno.

	ATO	totale abitanti insediati e insediabili	FABBISOGNO AREE PER SERVIZI somma del fabbisogno espresso da abitanti insediati e nuove aree di espansione				DOTAZIONE ATTUALE AREE PER SERVIZI (aree previste dal prg vigente, attuate e non attuate)			
			A	B	C	D	A	B	C	D
1	Asse urbanizzato Carmignano – Sant'Urbano	1415	6368	6368	21225	4953	4942	39727	81134	11722
2	Asse urbanizzato Ca' Morosini – Balduina	793	3569	3569	11895	2776	25439	33196	93523	17241
3	Agricola Carmignano – Sant'Urbano	180	810	810	2700	630	0	0	142384	0
4	Agricola Ca' Morosini - Balduina	134	603	603	2010	469	0	525733	0	0
	<b>Totale</b>	<b>2522</b>	<b>11349</b>	<b>11349</b>	<b>37830</b>	<b>8827</b>	<b>30381</b>	<b>598656</b>	<b>317041</b>	<b>28962</b>

Già allo stato attuale, in sintesi, la dotazione di servizi è in grado di soddisfare il fabbisogno per aree di servizi generato non solo dalla popolazione residente, ma anche da quella prevista tra 15 anni. In particolare nell'ATO 1 dovrebbero essere incrementate le aree per servizi scolastici, ma la presenza del nuovo Polo Scolastico nell'ATO 2 è in grado di garantire il soddisfacimento dell'intero fabbisogno comunale. Allo stesso modo, anche le ATO 3 e 4 (ATO agricole) risulterebbero leggermente carenti di servizi, ma tale carenza viene colmata dalle dotazioni delle ATO 1 e 2.

Il PAT riconosce le realtà insediative sparse presenti all'interno del territorio agricolo che per loro dimensione costituiscono nuclei abitati in zona agricola; tale mappatura permette il riconoscimento di uno stato di fatto da recepire e da limitare al massimo per evitare la riproduzione di un modello insediativo legato all'urbanizzazione diffusa.

#### **6.7.2 Insediamenti produttivi**

---

L'amministrazione comunale di Sant'Urbano ha deciso di non realizzare insediamenti produttivi nel proprio territorio. L'accordo con il Comune di Piacenza d'Adige per la localizzazione di insediamenti produttivi ha di fatto sancito questa posizione.

Gli unici insediamenti produttivi presenti sono ubicati immediatamente a nord del centro abitato di Carmignano e quindi si è ritenuto opportuno concentrare le linee preferenziali di sviluppo insediativo altrove, per evitare che tessuto urbano caratterizzato da funzioni residenziali e tessuto urbano caratterizzato da insediamenti produttivi si saldino.

#### **6.7.3 Rete infrastrutturale**

---

Per quanto riguarda il sistema relazionale si è verificata l'esistenza di azioni già programmate, che possono essere decise sia su scala regionale o nazionale che su scala locale.

Il PTCP, adottato nel luglio 2006, ha individuato un'ipotesi di tracciato della strada provinciale che dovrebbe collegare il casello di Boara Pisani sulla A13 Bologna-Padova e quello di Piacenza d'Adige sul prolungamento della A31 Valdastico, in fase di realizzazione. L'art. 38 delle NTA del PTCP lascia intendere che tale tracciato è indicativo e che andrà discusso con i comuni interessati, anche in sede di pianificazione intercomunale.

Per cui, in sede di redazione del PAT, nella Carta delle Trasformabilità si è già ritenuto di proporre un'ipotesi di tracciato leggermente diversa, che tenesse conto delle invarianti (centro storico di Sant'Urbano, Scolo Vallurbana) e degli elementi di fragilità (discarica RSU, aree a rischio idraulico) presenti sull'area interessata dall'ipotesi di tracciato di tale viabilità.

Nella Carta delle trasformabilità in realtà non compare una linea ma una fascia, costruita sulla fascia di rispetto di 40 metri (fascia di rispetto per una strada di livello provinciale) per lato per meglio evidenziare quali potrebbero essere gli elementi di interferenza.

Per quanto riguarda la mobilità ciclopedonale, il PAT prevede una rete ciclopedonale, che abbia la funzione non solo di collegamento tra frazioni ma anche di visitazione del paesaggio.

#### **6.7.4 Paesaggio e ambiente non costruito**

---

Il sistema ambientale è alla base di tutte le scelte effettuate dal PAT in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità delle azioni di piano posti dal documento preliminare e dalla normativa regionale e nazionale. L'individuazione delle stesse linee preferenziali di sviluppo è stata fatta tenendo conto, oltre che delle indicazioni dettate dalla VAS, anche dei diversi elementi riconosciuti in fase di analisi:

- i beni ambientali di particolare pregio quali i corsi d'acqua, le siepi, i filari alberati da tutelare, gli ambiti di pregio naturalistico;
- le aree a rischio idraulico;
- la tutela della salute umana e quindi la distanza degli insediamenti da siti non salubri come la discarica.

Le azioni specifiche di tipo ambientale sono strutturate su due scale: una scala territoriale legata alla tutela della risorsa suolo, alla creazione e/o conservazione dei corridoi ecologici naturali e al riconoscimento dei con visuali; una scala locale che individua aree di particolare pregio da valorizzare anche ai fini della fruizione turistico-ricreativa.

Il PAT individua inoltre un solo ambito di pregio ambientale, naturalistico e paesaggistico ai fini di una sua tutela e valorizzazione: il Bacino Lavacci, che è segnalato come matrice naturale primaria e che costituisce il cardine principale su cui impostare una rete ecologica, che risulterà affiancata da una rete di percorsi ciclo-pedonali. La costruzione di una rete ecologica si imposta sulla base di azioni totalmente opposte a quelle che hanno conformato, negli ultimi decenni, l'attuale paesaggio agrario (come l'eliminazione di siepi per assecondare il fenomeno della meccanizzazione della pratica agricola).

## **6.8 Coerenza tra PAT, Documento Preliminare e Processo Partecipativo**

---

Il Documento Preliminare consegnato ai professionisti ha rappresentato la base di partenza per la redazione del PAT. Gli obiettivi definiti dal documento, le azioni individuate nel progetto del Piano e gli esiti delle attività di partecipazione e concertazione svoltesi nell'autunno 2006, sono riassunte e organizzate per sistemi nella tabella che segue.

**Tabella 4. Tabella che evidenzia la coerenza tra obiettivi del documento preliminare, priorità emerse nel processo partecipativo e scelte del PAT.**

	<b>Documento preliminare</b>	<b>Partecipazione</b>	<b>Azioni del PAT</b>
<b>Sistema insediativo (residenza e servizi) e infrastrutturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidamento dei centri principali.</li> <li>• I poli funzionali (polo sportivo baricentrico e funzioni parasanitarie).</li> <li>• Adeguamento della viabilità provinciale e comunale (accessibilità alla discarica, percorsi ciclo-pedonali).</li> <li>• Tutela e riqualificazione dei centri storici.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantenere l'alta qualità del vivere a Sant'Urbano (la quiete dei luoghi, l'offerta di servizi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuazione delle aree per lo sviluppo degli insediamenti residenziali e per il completamento dei servizi;</li> <li>• Individuazione degli edifici vincolati e delle loro pertinenze, ai fini di una loro valorizzazione anche attraverso la fruizione come spazi pubblici;</li> <li>• Non sono previste aree per l'insediamento di grandi strutture commerciali né insediamenti produttivi;</li> <li>• Previsione di una rete di percorsi ciclopedonali.</li> </ul>
<b>Sistema del paesaggio agrario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardia delle attività primarie ambientalmente sostenibili.</li> <li>• Conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario.</li> <li>• Recupero, restauro e riqualificazione degli edifici di valore storico-architettonico e antropologico (a funzioni agrituristiche, ricreative, di educazione ambientale e di presidio del paesaggio).</li> <li>• Garantire la fruizione del paesaggio agrario (percorsi ciclopedonali).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disciplinare l'edificazione in zona agricola.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuazione degli ambiti di pregio ambientale e paesaggistico come luoghi per la creazione di aree di aggregazione e per attività ricreative, agrituristiche-ricettive e di educazione ambientale;</li> <li>• Individuazione degli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela e valorizzazione;</li> <li>• Previsione di opere di mitigazione e di compensazione in prossimità della viabilità di nuova realizzazione;</li> <li>• Previsione di una rete di percorsi ciclopedonali;</li> <li>• Individuazione degli edifici vincolati e delle loro pertinenze, ai fini di una loro valorizzazione anche attraverso la fruizione come spazi pubblici.</li> </ul>
<b>Sistema ambientale (territorio e ambiente)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difesa del suolo; tutela e ripristino di aree boscate e dei bacini.</li> <li>• Garantire la sicurezza sul corretto funzionamento della discarica.</li> <li>• Consolidamento della rete ecologica.</li> <li>• Garantire la fruizione del patrimonio naturalistico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difesa del suolo; rigorosa tutela e manutenzione della rete idrografica.</li> <li>• Non ampliare la discarica e chiuderla quando giunge a esaurimento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuazione degli ambiti di pregio ambientale e paesaggistico come luoghi per la costituzione di parchi e riserve di interesse comunale;</li> <li>• Previsione di opere di mitigazione e di compensazione in prossimità della viabilità di nuova realizzazione.</li> </ul>

## **7 LE ATO E IL DIMENSIONAMENTO**

Il PAT suddivide il territorio comunale in 4 ATO per ognuna dei quali viene descritto lo stato di fatto e lo stato di progetto comprensivo del dimensionamento specifico del singolo ATO. Il dimensionamento deve comunque essere considerato nel complesso dell'intero territorio comunale in quanto il limite vincolante in assoluto è la superficie massima di SAU trasformabile che, come abbiamo visto nel paragrafo specifico, risulta essere di circa 314.000 mq.

Le ATO individuate nel territorio di Sant'Urbano sono di due tipi a seconda dell'attuale destinazione d'uso più caratterizzante: 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. Si tratta quindi di aree che possono definirsi di transizione tra costruito e non costruito.

Le 2 ATO agricole invece rappresentano, salvo singole edificazioni sparse, la parte agricola più integra.

Per il calcolo degli abitanti insediabili si è assunto l'indice di 1 mc/mq e il valore di 250 mc/abitante.

### **7.1 ATO 1 – Asse urbanizzato Carmignano-Sant'Urbano**

#### *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. Nonostante l'interposizione di tre corsi d'acqua (Masina, Gorzone e Santa Caterina), è riconoscibile una tenue continuità dell'abitato, che dalla parte di Carmignano si estende al di fuori dei confini comunali, raggiungendo Villa Estense, mentre dalla parte di Sant'Urbano prosegue lungo il Fosso Rotella.

Carmignano è la maggiore frazione del comune, caratterizzata da una struttura urbanistica già organizzata e definita. E' situata nella parte settentrionale del territorio comunale lungo la strada provinciale n°41 Este-Lendinara, attestandosi quasi totalmente sul lato est ed estendendosi fino al corso del Canale Masina.

L'edificato è a bassa densità e sono pochi i casi di edifici con più di due piani fuori terra.

Il PRG prevede alcune aree C1-C2 di completamento, con aree di verde privato. In una di queste aree (in Via Roma) sta per essere attuato un intervento di lottizzazione di completamento.

A Carmignano hanno sede le poste. Come nelle altre tre frazioni ci sono una chiesa (con annesso campo sportivo parrocchiale) e un cimitero. Non ci sono più le scuole elementari (trasferite nel polo scolastico) ma è ancora presente la scuola materna. In un palazzetto del centro hanno sede la biblioteca e la sala civica comunale.

Sul lato ovest della strada provinciale, verso il Canale Masina, sorgerà la nuova casa di riposo.

A ridosso del lato nord del cimitero sorge un piccolo e recente insediamento artigianale.

Il centro abitato di Sant'Urbano si trova più a sud, lungo la strada provinciale n° 81. La sua posizione apparentemente defilata, in realtà è data dall'antico assetto che caratterizzava questa parte di territorio. Infatti sino a due secoli fa per Sant'Urbano transitava un canale navigabile, il Fosso Rotella, risultato di una rotta dell'Adige avvenuta nel Quattrocento. Sant'Urbano conserva ancora parte questo elemento, di cui sono visibili gli argini e la fascia golenale, ma lo ha inglobato nel proprio abitato. La stessa chiesa nuova è stata edificata su un

tratto interrato del vecchio canale mentre la chiesa vecchia (edificio quattrocentesco rimaneggiato) sorge a poche decine di metri sul lato ovest.

L'edificato è a bassa densità con tipologie edilizie unifamiliari o bifamiliari.

Sant'Urbano non ha altri servizi pubblici se si eccettuano la chiesa, il cimitero e il campo sportivo. Il PRG prevede molte zone di completamento C1 e C2, in parte in fase di attuazione.

Lungo il Fosso Rotella, 1 km più a sud, sorge Ca' Nani Loredan, edificio sobrio ed elegante della metà del Cinquecento, inserito nell'Atlante delle Ville Venete e vincolato ai sensi del Dlgs. 42/2004.

#### *Dimensioni*

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.

Il costruito ha un volume complessivo di circa 639.907 mc di cui quello residenziale è circa il 75% (481.403 mc). Considerando il solo volume residenziale ogni abitante ha quindi a disposizione circa 396 mc.

I principali dati dello stato di fatto vengono riportati nella seguente tabella:

**Tabella 5. Stato di Fatto – ATO 1**

Superficie territoriale (mq)	Superficie Coperta (mq)	Volume Residenziale (mc)	Volume Totale (mc)	Numero Abitanti insediati	Numero edifici civili
5.111.652	118.706	481.403	639.907	1.215	498

Dal punto di vista delle aree a standard nell'ATO 1, lo stato dell'attuazione è il seguente:

**Tabella 6. Aree a standard – ATO 1**

	Mq realizzati	Mq non realizzati	Totale
<b>F1</b>	4.942	0	4.942
<b>F2</b>	10.673	29.054	39.727
<b>F3</b>	23.451	57.683	81.134
<b>F4</b>	5.182	6.540	11.722

#### *Le proposte progettuali*

Il PAT prevede l'utilizzo di circa 50.000 mq di SAU trasformabile per l'ATO 1. All'interno di questa quota vanno considerate sia le aree per la residenza che quelle per i servizi ed il commercio quindi per il calcolo del dimensionamento viene considerato un indice medio di 1.0 mc/mq da cui risulta un volume aggiuntivo pari a 50.000 mc.

In funzione di questi dati il carico insediativo aggiuntivo risulta essere come riportato nella seguenti tabelle:

**Tabella 7. Carico insediativo aggiuntivo totale – ATO 1**

SAU trasformabile	50.000 mq
Indice di riferimento teorico	1.0 mc/mq
Volume totale aggiuntivo	50.000 mc
Abitanti insediabili	200

## **7.2 ATO 2 – Asse urbanizzato Rotta Sabadina – Ca' Morosini – Ca' Priuli – Polo scolastico sportivo - Balduina**

---

### *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.

Anche in questo caso si tratta di un sistema di insediamenti uniti da elementi idrografici esistenti e non (l'Adige, il Budel del Lovo) lungo i quali l'edificato si sviluppa in maniera rada ma continua in base a due ragioni funzionali ricorrenti: la vicinanza di un corso d'acqua e il presidio della campagna.

Ca' Morosini sorge all'estremità meridionale del territorio comunale, in prossimità del Fiume Adige e a cavallo della strada provinciale n° 41 Este-Lendinara. E' sede comunale. Anche a Ca' Morosini la tipologia edilizia è quella delle case unifamiliari e bifamiliari..

I servizi presenti sono gli stessi delle altre frazioni, oltre alla sede comunale, allo sportello di Centro Veneto Servizi, aperto nel settembre 2006 e alla banca.

Il PRG prevede zone C1 e C2 che sono in via di attuazione. A livello di servizi l'attuazione è pressoché completata.

Unico fattore critico caratterizzante Ca' Morosini è la distribuzione dell'abitato su due lati della strada provinciale che, sebbene non sostenga livelli di traffico elevati, può costituire un pericolo per la sicurezza di pedoni e ciclisti.

Balduina sorge all'estremità sud-occidentale del territorio comunale, ed la più piccola delle frazioni. L'edificato è a bassa densità e la sua vicinanza con il comune di Piacenza d'Adige, comune in cui si svilupperà un polo produttivo di rilevanza provinciale, fa pensare che questa piccola località potrebbe svilupparsi, sia dal punto di vista dei servizi, che di quello della residenza. Per ora il PRG prevede soltanto alcune zone di completamento.

Nelle vicinanze di Balduina sorgono i Granaroni Cumani, notevole complesso edilizio tardo cinquecentesco che si erge maestoso nella piatta campagna e che venne edificato per la conduzione dell'attività agricola.

La località Rotta Sabadina sorge all'estremità sud-orientale del territorio comunale, alla confluenza dell'estinto Fosso Rotella con l'Adige. E' perimetrata dal PRG come centro storico. Si tratta di un complesso di costruzioni in linea, alcune abbandonate da tempo, tra cui si erge Palazzo Rezzonico, villa veneta recentemente restaurata, insieme al parco che si estende nel retro. Un tempo la località assumeva, per la sua posizione strategica, una rilevanza ben maggiore.

La località di Ca' Priuli sorge a circa metà del Budel del Lovo, uno dei dossi fluviali risultato di antiche divagazioni dell'Adige. E' segnalata dal PRG come centro storico.

### *Dimensioni*

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.

Il costruito ha un volume complessivo di circa 491.995 mc di cui quello residenziale è circa il 59% (289.235 mc). Considerando il solo volume residenziale ogni abitante ha quindi a disposizione circa 417 mc.

I principali dati dello stato di fatto vengono riportati nella seguente tabella:

**Tabella 8. Stato di Fatto – ATO 2**

Superficie territoriale (mq)	Superficie Coperta (mq)	Volume Residenziale (mc)	Volume Totale (mc)	Numero Abitanti insediati	Numero edifici civili
5.709.509	95.493	289.235	491.995	693	248

Dal punto di vista delle aree a standard nell'ATO 2 sono così distribuite:

**Tabella 8. Aree a standard – ATO 2**

	Mq realizzati	Mq non realizzati	Totale
<b>F1</b>	25.439	0	25.439
<b>F2</b>	33.196	0	33.196
<b>F3</b>	31.770	61.754	93.523
<b>F4</b>	15.081	2.159	17.241

*Le proposte progettuali*

Il PAT prevede l'utilizzo di circa 25.000 mq di SAU trasformabile per l'ATO 2. All'interno di questa quota vanno considerate sia le aree per la residenza che quelle per i servizi ed il commercio quindi per il calcolo del dimensionamento viene considerato un indice medio di 1.0 mc/mq da cui risulta un volume aggiuntivo pari a circa 25.000 mc.

In funzione di questi dati il carico insediativo aggiuntivo risulta essere come riportato nella seguenti tabelle:

**Tabella 9. Carico insediativo totale – ATO 2**

SAU trasformabile	25.000 mq
Indice di riferimento teorico	1.0 mc/mq
Volume totale aggiuntivo	25.000 mc
Abitanti insediabili	100

### 7.3 ATO 3 – Agricola Carmignano – Sant'Urbano

#### Descrizione.

L'ATO 3 comprende:

- Il territorio agricolo ad ovest della frazione di Carmignano e a nord del Canale Masina, caratterizzato da aree prive di edificazioni, depresse e quindi soggette a rischio idraulico (cfr. Tav. 3);
- Il territorio agricolo drenato dallo Scolo Spinella ad est della frazione di Carmignano e a nord del canale Masina, caratterizzato da poche case sparse a presidio del territorio agricolo, servite da due strade, Via Grompa e dalla Via Brolo;
- La fascia del Bosco Lavacci non compresa nell'ATO 1;
- Il territorio agricolo compreso tra la S.P. 81, il Fiume Gorzone e lo Scolo Santa Caterina, drenato dallo Scolo Terreni Medi, caratterizzato dalla presenza di alcuni nuclei sparsi e due ville venete e soggetto a rischio idraulico;
- Il territorio agricolo a est della frazione di Sant'Urbano, privo di edifici

A parte la prima, le altre porzioni di territorio vanno a formare una fascia agricola che si interpone tra l'asse urbanizzato Carmignano – Sant'Urbano e il confine orientale.

#### Dimensioni

L'ATO ha una dimensione territoriale di 957 ettari e vi risiedono 180 abitanti, pari all'8,1% della popolazione comunale. Sono presenti 70 edifici civili. Il rapporto tra residente e superficie territoriale è pari a 19 abitanti/kmq. Il costruito ha un volume complessivo di circa 182.697 mc di cui quello residenziale è circa il 42% (76.493 mc). Considerando il solo volume residenziale ogni abitante ha quindi a disposizione circa 425 mc.

I principali dati dello stato di fatto vengono riportati nella seguente tabella:

**Tabella 11. Stato di Fatto – ATO 3**

Superficie territoriale (mq)	Superficie Coperta (mq)	Volume Residenziale (mc)	Volume Totale (mc)	Numero Abitanti insediati	Numero edifici civili
9.572.999	40.160	76.493	182.697	180	70

Dal punto di vista delle aree a standard nell'ATO 3 sono così distribuite:

**Tabella 10. Aree a standard – ATO 3**

	Mq realizzati	Mq non realizzati	Totale
F1	0	0	0
F2	0	0	0
F3	0	142.384	142.384
F4	0	0	0

#### Le proposte progettuali

Nell'ATO 3 non sono previste parti in trasformazione per cui non è previsto alcun carico insediativo aggiuntivo.

## 7.4 ATO 4 – Agricola Ca' Morosini - Balduina

### Descrizione.

L'ATO 4 è costituita dall'area agricola a sud dello Scolo Santa Caterina e a nord dell'ATO 2. Si tratta di un'area agricola caratterizzata da un numero maggiore di case sparse rispetto a quella compresa nell'ATO 3 e attraversata da alcune infrastrutture viarie di come Via Serraglioli (che da Balduina conduce alla discarica RSU), Via Budel del Lovo e la SP 41 (nel tratto compreso tra la rotatoria presso il Polo Scolastico-sportivo e il Ponte della Passiva sullo Scolo Santa Caterina).

Si sottolinea la presenza della Discarica Regionale RSU, che occupa una superficie di 53 ha circa.

Buona parte dell'area (la porzione più occidentale) è soggetta a rischio idraulico e quindi, ad allagamenti anche con tempi di ritorno piuttosto brevi (2-5 anni).

### Dimensioni

L'ATO ha una dimensione territoriale di 1.149 ettari e vi risiedono 134 abitanti, pari al 6,0% della popolazione comunale. Sono presenti 63 edifici civili. Il rapporto tra residente e superficie territoriale è pari a 12 abitanti/kmq.

Il costruito ha un volume complessivo di circa 120.717 mc di cui quello residenziale è circa il 53% (63.922 mc).

Considerando il solo volume residenziale ogni abitante ha quindi a disposizione circa 477 mc.

I principali dati dello stato di fatto vengono riportati nella seguente tabella:

**Tabella 13. Stato di Fatto – ATO 4**

Superficie territoriale (mq)	Superficie Coperta (mq)	Volume Residenziale (mc)	Volume Totale (mc)	Numero Abitanti insediati	Numero edifici civili
11.494.644	34.689	63.922	126.533	134	63

Dal punto di vista delle aree a standard nell'ATO 4 risultano essere così distribuite:

**Tabella 11. Aree a standard – ATO 4**

	Mq realizzati	Mq non realizzati	Totale
F1	0	0	0
F2	525.733	0	525.733
F3	0	0	0
F4	0	0	0

### Le proposte progettuali

Nell'ATO 4 non sono previste parti in trasformazione per cui non è previsto alcun carico insediativo aggiuntivo.

## 7.5 Il dimensionamento del piano

Si riporta di seguito la sintesi delle scelte effettate dal PAT in merito al dimensionamento del Piano.

Come evidenziato nei ragionamenti espressi per ATO e dal paragrafo introduttivo al presente capitolo relativo al limite dimensionale dettato dalla nuova LUR del Veneto, i criteri per la determinazione delle aree e degli abitanti insediabili per il prossimo decennio sono:

- il rapporto SAU/STC che determina il limite massimo di SAU trasformabile;
- l'indice teorico medio di 1.0 mc/mq per le aree di trasformazione della SAU;

Come evidenziato nella seguente tabella, il PAT prevede un carico insediativo aggiuntivo, 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 Ca' Morosini e 20 a Balduina.

Tale distribuzione è indicativa ed è fissata proporzionalmente in base al peso demografico attuale di ognuna delle frazioni (dato ISTAT).

**Tabella 12. Dimensionamento totale del PAT – Carico insediativo aggiuntivo**

ATO	abitanti esistenti	SAU da trasformare		totale abitanti insediati e insediabili	
		superficie territoriale	abitanti insediabili (1 mc/mq)		
1	Asse Urbanizzato Carmignano – Sant'Urbano	1215	50000	200	1415
2	Asse urbanizzato Ca' Morosini - Balduina	693	25000	100	793
3	Agricola Carmignano – Sant'Urbano	180	0	0	180
4	Agricola Ca' Morosini - Balduina	134	0	0	134
<b>Totale</b>		<b>2222</b>	<b>75000</b>	<b>835</b>	<b>2522</b>

## **ALLEGATO – LE GRAFIE DELLE TAVOLE DI PROGETTO**

---

Si riportano di seguito le modifiche delle legende delle tavole 1, 2, 3, 4 del PAT rispetto alla lettera g) degli atti di indirizzo e le motivazioni per cui sono state variate.

### Tavola 1

VOCE LEGENDA	MODIFICA	MOTIVO
Confine comunale	Aggiunto retino solido di sfondo con RGB 248,248,220	Rende più visibile il territorio comunale
Vincolo monumentale	Aggiunto cerchio dello stesso colore inscrivente l'oggetto di vincolo	Rende più identificabili gli oggetti (che sono soltanto due, e minuscoli alla scala 1:10.000)

### Tavola 2

VOCE LEGENDA	MODIFICA	MOTIVO
Invarianti di natura geomorfologica	Utilizzo delle grafie regionali utilizzate per le tavole d'analisi geologica	Si è voluta dare la possibilità di distinguere al meglio i diversi elementi riportati sotto questa voce pur assegnando loro lo stesso colore
Invarianti di natura ambientale – macchie boscate	Utilizzo della grafia da utilizzarsi per tale tematismo sulle tavole del PTCP	Si è voluto distinguere tali formazioni dall'invariante Bacino Lavacci, campita con la grafia indicata per gli ambiti da classificarsi come invarianti ambientali; la grafia per le macchie boscate qui utilizzata richiama anche quella utilizzata nella Tav. 1.
Invarianti di natura storico-monumentale	Individuato come area con campitura solida, inscritta in un cerchio anziché come simbolo	Si è voluto evitare qualsiasi equivoco sulla giusta individuazione dell'oggetto in questione, dato che esso risulta essere troppo piccolo alla scala di rappresentazione.
Invarianti di natura architettonica	Individuate con perimetro ad asterischi	Si tratta di ambiti troppo poco estesi per essere individuati in modo chiaro con la grafia dettata dagli atti di indirizzo.
Invarianti di natura architettonica – ville venete / edifici tutelati dal PRG vigente ai sensi dell'art. 10 della LR 24/1985	Individuato come area con campitura solida, inscritta in un cerchio anziché come simbolo	Si è voluto evitare qualsiasi equivoco sulla giusta individuazione dell'oggetto in questione, dato che esso risulta essere troppo piccolo alla scala di rappresentazione.
Invarianti di natura architettonica – edifici e relative pertinenze schedati dal PRG vigente	Individuato come area con campitura tratteggiata anziché come simbolo	Si è voluto distinguere l'oggetto in questione dagli ambiti di interesse architettonico (centri storici) già individuati con altra grafia

### Tavola 3

VOCE LEGENDA	MODIFICA	MOTIVO
Aree soggette a dissesto idrogeologico	Campite con vari tratteggi e colori anziché con la individuazione del bordo esterno	La particolare situazione idraulica del comune ha reso necessario rappresentare diverse tipologie di rischio idraulico, richiamate da fonti diverse

#### Tavola 4

VOCE LEGENDA	MODIFICA	MOTIVO
Perimetro delle ATO	ATO perimetrato con colore grigio, spessore 5 mm anziché marrone	Si è scelto di utilizzare tale grafia in quanto più visibile rispetto al colore marrone il quale si confondeva con gli altri temi del PAT
Aree di urbanizzazione consolidata	Aree identificate con colore differente e con area campita solida.	Si è scelta questa soluzione per rappresentare con maggior chiarezza tali aree.
Edificazione diffusa	Aree identificate con lo stesso colore di quello indicato dagli atti ma con area campita solida.	Le aree ad edificazione diffusa individuate erano troppo poco estese e troppo articolate per poter essere rappresentate con chiarezza con la grafia stabilita dagli atti di indirizzo.
Matrici naturali primarie	Grafia rappresentata con colore differente	Si è scelta questa soluzione perché il tematismo veniva nascosto dal tematismo "corridoi ecologici primari", dello stesso colore.
Corridoi ecologici primari	Grafia rappresentata con dimensioni pari a quelle dei "corridoi ecologici secondari" e con colore diverso	Si è scelta questa soluzione per questioni di chiarezza grafica.
Corridoi ecologici secondari	Grafia rappresentata con differente colore	Si è scelta questa soluzione per questioni di chiarezza grafica.