



Elaborato

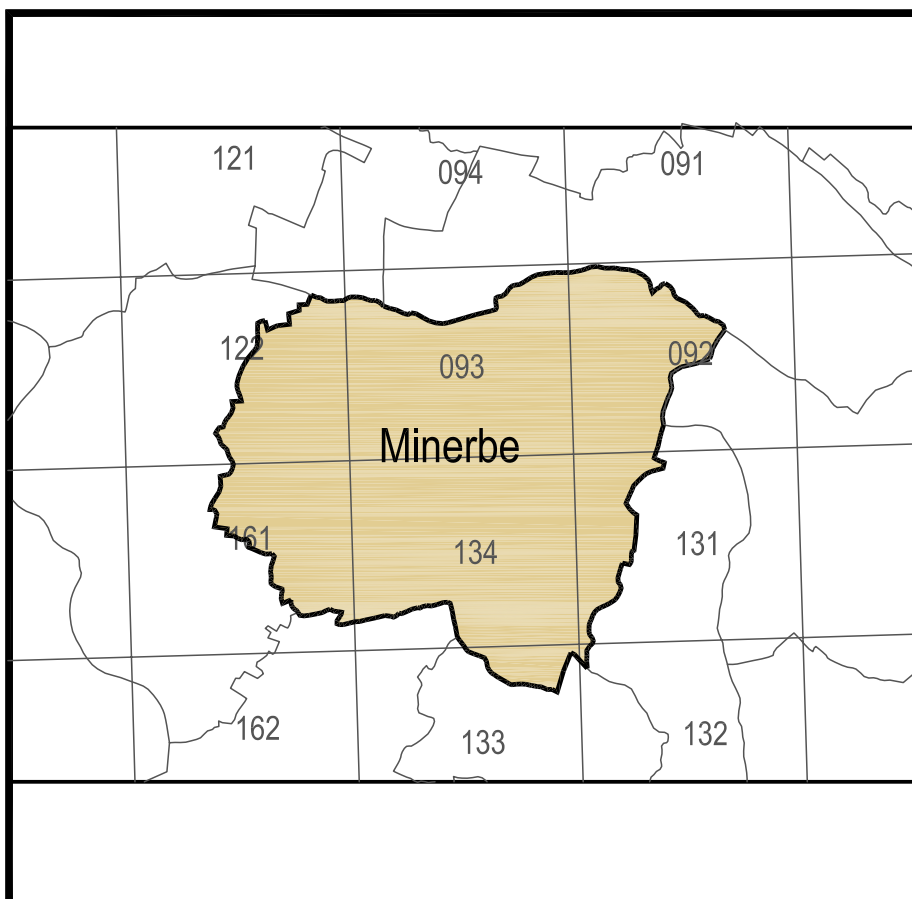
A

2

Progr.

2

Relazione di Sintesi



Per l'Amministrazione Comunale:

Il Sindaco
Dott. Carlo Guarise

Responsabile unico del procedimento:
Geom. Paolo Rossi

Ufficio Comunale di Piano:
Geom. Maurizio Beltrame

Gruppo di Progettazione:



Responsabile del progetto:
Arch. Paolo Cattozzo

Responsabile della VAS:
Dott.ssa Lisa Milan


Consulenza idraulica:
Ing. Gianni Ferrarese

Consulenza geologica:
Geol. Luciano Alberti

Consulenza agronomica:
Agron. Andrea Astolfi
Agron. Vito Spagna

Progetto in co pianificazione con: REGIONE VENETO - Direzione Urbanistica

GENNAIO 2013

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	06/13.PU	rev. n.	data	motivo
		01	11.03.13	Adeguamento al parere VTR del 27.02.2013
		RESPONSABILE PROGETTO		
		firma di controllo		

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E GLI ASSETTI TERRITORIALI

Il comune di Minerbe si localizza nella parte sud-orientale della Provincia di Verona; ha un'estensione di 29,70 kmq e confina, a nord, con i comuni di Veronella e Pressana, a sud, con Legnago e Boschi Sant'Anna, ad ovest con Bonavigo e ad est con Bevilacqua e Montagnana.

Sistema insediativo

Il sistema insediativo del comune di Minerbe è composto da un primo modello definitosi storicamente in un arco di tempo molto lungo e dalla sovrapposizione di più processi di espansione edilizia di recente realizzazione, disposti lungo l'asse viario della ex strada statale n°500.

Il modello storico ancora leggibile è costituito da un centro insediativo il cui tessuto si dispone e organizza lungo la strada statale che attraversa il centro del paese e dal quale, tramite una rete di strade vicinali che a raggiera, si irradia nella campagna circostante costituendo aggregati minimi di un certo livello funzionale, legati prevalentemente alla produzione agricola.

In particolare, si nota che il nucleo storico di Minerbe si è costituito e allungato lungo Via Roma e non ha mai sviluppato una struttura più complessa, attualmente legata al passaggio. Quasi terminali a questa fascia urbana si riscontrano gli insediamenti aggregati alle corti rurali, alle ville e ai palazzi storici localizzati nella campagna circostante.

L'urbanizzazione più recente, quella sviluppatasi indicativamente nel secondo dopoguerra, ha parzialmente superato questa organizzazione insediativa accumulando disordinatamente edificazione ed infrastrutture nel territorio secondo una logica frammentaria ed irrispettosa dell'ambiente preesistente.

Paesaggio agricolo

Relativamente alla conformazione del territorio e alla natura del suolo, l'Adige è stato indubbiamente uno dei principali protagonisti dell'agricoltura minerbese, contribuendo alla fertilità di alcuni luoghi e all'impoverimento di altri.

Le deviazioni del fiume ed i suoi continui straripamenti hanno sempre causato danni notevoli pertanto si è proceduto nei secoli al rafforzamento degli argini, scongiurando il pericolo delle inondazioni.

Successivamente con lo scavo di nuovi canali di irrigazione si è giunti ad un assetto del territorio che per molti versi si avvicina a quello attuale.

Da alcune mappe si nota come verso la fine dell'800 Minerbe, fosse dedita particolarmente alla coltura del riso, che occupava circa un terzo del territorio comunale.

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Le stesse mappe indicano inoltre l'ubicazione delle quattro pile che servivano per la lavorazione del riso e sorgevano rispettivamente in località Colombaron, Chiode (Pila Vacchia), Campeggio (Ansona), e Comuni.

La coltura del riso forniva occupazione a numerose persone, per la mondatura ed il trapianto si richiedeva in particolare manodopera femminile, le cosiddette "mondine" che provenivano in parte da paesi limitrofi e talvolta anche da altre province.

Successivamente, con l'avvento della meccanizzazione agricola e l'utilizzo di prodotti chimici, si sono verificate sostanziali modifiche ai sistemi di lavoro e di conduzione delle aziende che hanno permesso di incrementare notevolmente la produzione a scapito della richiesta di manodopera.

Dal punto di vista insediativo, è sotto la Repubblica Veneta che i centri maggiori del Comune trovano un inquadramento nella struttura dei giudicati.

I nuclei presentano la tipicità di alcune residenze nobiliari intorno alle quali l'abitato si struttura sviluppandosi per corti.

Il tessuto urbano è rimasto identico nei vecchi centri dove troviamo cortine quasi ininterrotte di fabbricati lungo le strade, intervallate da appezzamenti di terreno.

Nei tempi recenti, Minerbe e le sue frazioni non hanno assistito a grandi trasformazioni ed ampliamenti. È importante rilevarlo in quanto il fenomeno, specie se messo in confronto con la realtà di altri comuni circostanti, è riprova e conferma, anche visiva, delle dimensioni modeste dello sviluppo edilizio e di conseguenza economico-sociale della realtà minerbese.

Allo stesso tempo se ne possono trarre considerazioni utili in ordine alla forza propulsiva che il Piano dovrà dare allo sviluppo urbanistico.

Dobbiamo inoltre tener presente che i nuovi insediamenti sono andati solo in parte a completare i vecchi nuclei visto che la tendenza più sviluppata è stata quella di seguire i tracciati stradali principali.

Così l'abbandono del mondo rurale da parte di ampi settori della popolazione agricola è stato accompagnato da una sempre maggior richiesta di spazi per lo sviluppo di centri residenziali, di strutture produttive e di comunicazione concentrate in aree spesso congestionate.

Si pone pertanto la necessità della conservazione dell'integrità degli spazi attraverso la programmazione degli insediamenti e la predisposizione di congrue politiche il cui intento sia proprio la preservazione del territorio.

Nonostante le recenti trasformazioni colturali, l'intero ambito afferente al Comune di Minerbe ha conservato una grande visione paesaggistica d'insieme con vaste aree intensamente coltivate che costituiscono la dominante territoriale, alla quale si associa il complesso sistema del patrimonio edilizio storico rurale delle strade bianche, delle opere e strutture legate alla bonifica che assumono un netto risalto paesaggistico dal rilevante interesse storico.

Sistema produttivo

La principale area produttiva presente nel comune di Minerbe è quella in località Ronchi che si estende per circa 70,55 Ha e presenta solamente residue possibilità di completamento edilizio. I limiti fisici esistenti non ne consentono ulteriori ampliamenti e, pertanto, il P.A.T. ha dettato gli indirizzi per le nuove aree produttive che si svilupperanno attorno all'insediamento esistente della Mecmar, verso Boschi S.Anna, anche nella prospettiva della realizzazione della variante alla SR n.10.

Una seconda area produttiva di impianto storico si trova a sud del capoluogo mentre una terza è situata a nord del capoluogo e destinata dal PRG vigente per “attività a rischio”; nell’area già urbanizzata risultano disponibili quasi tutti i lotti per i quali non ci sono mai state particolari richieste. Il PAT definisce le modalità per la riconversione di tale area per attività produttive consuete.

Sistema infrastrutturale

Il comune di Minerbe è attraversato dalla ex S.S. n°10 “Padana Inferiore”, che collega i principali centri di Nogara, Sanguinetto, Legnago, Montagnana, Este, Monselice e principale via di collegamento tra Mantova a Padova.

Attraverso il centro del paese passa la ex S.S. n° 500 che congiunge Legnago con Cologna Veneta, Lonigo e quindi Vicenza.

Su questa strada statale si innesta la provinciale n°18 Legnaghese che, nell’altro senso, offre la possibilità di inserirsi ad Isola Rizza sulla superstrada per Verona, oppure raggiungere gli altri comuni situati a Nord, da Bonavigo a San Bonifacio.

LE STRATEGIE DEL PAT: DAL DOCUMENTO PRELIMINARE ALLE AZIONI

Il paesaggio aperto

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, il P.A.T. ha recepito i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina, con riferimento:

- agli edifici di valore storico-architettonico, già individuati ai sensi del codice dei beni culturali;
- al sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- alla viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico-ambientale presenti nella campagna e a ridosso dei corsi d'acqua;
- alle sistemazioni agrarie tradizionali (filari alberati, le rive e le siepi);
- alla revisione degli attuali edifici storici di carattere testimoniale, come ad esempio le corti storiche, già individuate dal PRG vigente;
- Alla valorizzazione del sistema centro storico del capoluogo.

La rete ecologica indicata dal PAT, quindi, partendo dal riconoscimento delle risorse ambientali esistenti (soprattutto lungo il corso del fiume Fratta e dei canali consorziali) costituisce un sistema complesso articolato in nodi, gangli e corridoi garantendo la continuità degli habitat attraverso opportune connessioni ecologiche per promuovere la permanenza di specie animali e vegetali nel territorio (interventi di riqualificazione ambientale delle aree di frangia e di escavazione, rinaturalizzazione delle aree ripariali, creazione di fasce boscate di interconnessione, impianto di filari alberati lungo gli elementi lineari, messa a dimora di siepi a limitazione delle superfici pertinenziali...).

Oltre alla funzione strettamente ecologica, la realizzazione della rete si pone anche l'obiettivo di "ricostruire" una migliore qualità paesaggistica del territorio mediante la rimozione degli elementi detrattori, il mascheramento degli impianti artificiali, una diffusa azione di mitigazione degli impatti visivi.

La rete stradale

Le arterie viarie presenti sul territorio comunale consentono e assicurano a Minerbe collegamenti sufficientemente articolati con i centri vicini e con i capoluoghi di provincia ma, al tempo stesso, presentano l'annoso problema di un flusso veicolare che transita attraverso il centro storico con tutti i rischi ed i fastidi ad esso connessi.

Il PAT prevede principalmente due interventi viari, ripresi parzialmente dal PRG vigente e dalla programmazione Provinciale e Regionale, con lo scopo di ridurre il traffico di attraversamento del centro storico e soprattutto quello pesante:

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- il primo è relativo alla bretella di collegamento tra la S.S. n°500 e la S.S. n°10 da realizzare a Est del Centro capoluogo utilizzando il sedime della linea ferroviaria dismessa della tratta “Legnago-Treviso”; tale iniziativa va inserita all'interno dell'ipotesi di collegamento viario fra la ex S.S. n°500 e la S.S. n°494 attraverso il nuovo sottopasso di Boschi S.Anna e il nuovo ponte sull'Adige a Terrazzo.
- il secondo è di interesse locale e prevede una nuova bretella che si dirama a Sud del capoluogo della ex S.S. n°500 e la collega con la S.P. n° 18 con direzione Bonavigo e San Bonifacio.

I servizi

Il Comune di Minerbe è attrezzato nel settore dell'istruzione per rispondere alla sola fascia dell'obbligo scolastico; per le scuole secondarie superiori e per le specializzazioni professionali la richiesta deve essere soddisfatta nel capoluogo provinciale, largamente dotato di tutti i livelli superiori dell'istruzione, oppure nel vicino centro scolastico di Legnago.

Nei servizi alla persona l'Amministrazione Comunale ritiene di consolidare la presenza delle forze dell'ordine con la nuova caserma per i carabinieri e il ruolo di riferimento sul territorio per le attrezzature sportive con l'individuazione di una nuova cittadella sportive.

Pertanto con la redazione del P.A.T. verranno quantificate le effettive esigenze e dimensionate le aree da individuare come servizi, sviluppando le seguenti azioni:

- Realizzazione della nuova caserma dei carabinieri;
- Realizzazione di un parco urbano attrezzato nel capoluogo;
- Ampliamento degli impianti sportivi del capoluogo;
- Consolidamento delle attrezzature e servizi esistenti soprattutto nelle frazioni.

I vincoli, le tutele e i valori

Al fine di correggere le problematiche rilevate in sede di indagine, il P.A.T. dà indicazioni necessarie per la formazione del successivo Piano degli Interventi, (P.I.) relativo al centro storico del capoluogo e delle frazioni privilegiando le seguenti azioni:

- Censimento degli interventi attuati nel centro storico;
- Analisi delle problematiche relative ai comparti dove non è decollato alcun intervento di recupero;
- Revisione della normativa per l'intervento diretto sui singoli edifici;
- Semplificazione dei gradi di intervento;
- Ridelimitazione degli ambiti di intervento unitario;
- Promozione di programmi complessi di riqualificazione per i comparti strategici di interventi;
- Indicazioni per l'arredo urbano e per l'uso di pavimentazioni e per la sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private:

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- Privilegiare interventi a basso impatto ambientale per il recupero delle corti agricole spingendo per il recupero funzionale degli immobili privilegiando gli interventi a basso impatto ambientale e dotati della maggiore autonomia funzionale per quel che riguarda le urbanizzazioni (centrali termiche e gpl, impianti di cogenerazione, impianti solare termico, impianti di fitodepurazione e riciclo delle acque usate, ecc.).

Al fine di imporre una salvaguardia appropriata delle parti di territorio in zona agricola sono stati individuati dei contesti figurativi, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali e alle ville venete, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico e paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio

GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

ATO 1: CAPOLUOGO

Valori

Si tratta della parte centrale del territorio comunale che comprende il capoluogo; è delimitato a sud dal tracciato della S.R. n° 10 e dallo scolo Morando in confine con il Comune di Legnago, a ovest confina con il Comune di Bonavigo, a nord è delimitato da scoli privati e ad est dal sedime dell'ex ferrovia Legnago-Treviso. All'interno di questo ambito sono collocati i principali insediamenti residenziali con i relativi servizi principali di rango territoriale.

Obiettivi

L'obiettivo principale di questo ATO è la valorizzazione e il miglioramento della qualità insediativa, degli spazi pubblici e dei servizi per consolidare il rango centrale del Capoluogo di Minerbe, sia a livello comunale che territoriale.

Dare soluzioni al problema del traffico, soprattutto pesante, che attraversa il centro del Capoluogo e che costituisce una severa barriera allo sviluppo delle funzioni sociali e di aggregazione.

Azioni:

- Tutela e valorizzazione del centro storico del capoluogo mediante azioni mirate di riqualificazione e sostituzione edilizia.
- Rivisitazione delle schedature degli edifici del centro storico con aggiornamento e semplificazione della normativa relativa ai gradi di protezione.
- Completamento degli interventi di riqualificazione delle aree centrali pubbliche del capoluogo anche mediante l'acquisizione di aree private.
- Consolidamento e ampliamento dei principali servizi pubblici esistenti.
- Ampliamento degli impianti sportivi del Capoluogo;
- Consolidamento, del tessuto residenziale nel Capoluogo, con interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento.

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- Consolidamento, ristrutturazione e ampliamento della zona produttiva storica posta a sud del capoluogo.
- Riconoscimento dei comparti a edificazione diffusa prettamente di tipo residenziale situati lungo Via Trieste e Via San Lorenzo e possibilità di consolidare tali funzioni con limitati ampliamenti.
- Interventi di miglioramento della qualità urbana nel centro del capoluogo mediante riqualificazione degli edifici che compongono le cortine stradali e delle infrastrutture viarie a terra.
- Interventi di riqualificazione e riconversione di aree con funzioni incompatibili con il tessuto urbano come il complesso produttivo dell'azienda chimica Scarmagnan.
- Rimozione delle opere incongrue interne al centro abitato come l'ex Consorzio Agrario e i Magazzini Scarmagnan.
- Rimozione delle opere incongrue a ridosso al centro abitato come gli allevamenti intensivi.
- Interventi di riqualificazione e adeguamento della viabilità esistente e di realizzazione di viabilità extraurbana di progetto per migliorare l'accessibilità ai centri e ridurre il traffico di attraversamento del centro capoluogo.
- Realizzazione di un programma complesso sull'area strategica comprendente l'ex campo sportivo, la nuova piastra polifunzionale, i magazzini Scarmagnan formulando così delle ipotesi concertate tra privati e Comune.
- Individuazione di ambiti di mitigazione ambientale legati soprattutto alla realizzazione delle nuove infrastrutture viarie.
- Le previsioni di interventi di nuova edificazione sono relative a nuove aree residenziali e per servizi pubblici e tendono a consolidare il disegno urbanistico del centro capoluogo.
- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale all'interno del centro storico del capoluogo e delle corti rurali presenti sul territorio compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte.
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale.

Carichi insediativi e servizi

Servizi di scala territoriale =			mq.	/
Residenziale =	mc.	100.000	30,00 mq./ab.	mq. 15.000
Commerciale/turistico slp =	mq.	10.000	1,00 mq./mq.	mq. 10.000
Direzionale slp =	mq.	10.000	1,00 mq./mq.	mq. 10.000
Produttivo =	mq.	15.000	0,10 mq./mq.	<u>mq. 1.500</u>
Abitanti teorici=	n°	500	Sommano	mq. 36.500

ATO 2: ZONE PRODUTTIVE

E' l'ambito territoriale omogeneo situato nella parte sud-est del Comune dove confina con i Comuni di Legnago a ovest, di Boschi S.Anna a sud e con Bevilacqua a est, mentre a nord è delimitato dallo scolo Buri e ad est dal tracciato dell'ex ferrovia Legnago-Trevisto.

All'interno di questo ambito sono collocati i principali insediamenti produttivi del Comune.

Obiettivi

L'obiettivo principale di questo ATO è la valorizzazione e il miglioramento della qualità insediativa, degli spazi pubblici delle zone produttive esistenti.

Identificazione delle linee guida per le espansioni delle zone produttive anche attraverso la concertazione degli interventi tra privati e Amministrazione Comunale.

Azioni

- Consolidamento e ampliamento dei principali servizi pubblici esistenti.
- Individuazione nuovo comparto dove realizzare il nuovo complesso sportivo comunale davanti al cimitero.
- Consolidamento, del tessuto residenziale presente, con interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento.
- Consolidamento e ampliamento del nucleo residenziale esistente al confine con il capoluogo di Boschi S.Anna.
- Riconoscimento dei comparti a edificazione diffusa prettamente di tipo residenziale situati lungo Via Brenta e possibilità di consolidare tali funzioni con limitati ampliamenti.
- Riconversione a zona artigianale dell'area produttiva posta a nord del capoluogo.
- Ampliamento delle zone produttive a sud della SR n.10 anche in funzione del nuovo tracciato della Strada Regionale.
- Interventi di miglioramento della qualità urbana della zona artigianale industriale di Ronchi con la verifica della dotazione e della qualità delle aree a standards e favorendo interventi di sostituzione edilizia per il patrimonio edilizio più datato.
- Rimozione delle opere incongrue a ridosso della zona produttiva come gli allevamenti intensivi.
- Riqualificazione dell'ambito occupato dall'allevamento in via Serraglio;
- Interventi di riqualificazione e adeguamento della viabilità esistente e di realizzazione di viabilità extraurbana di progetto per migliorare l'accessibilità ai centri e alle zone produttive.
- Individuazione di ambiti di mitigazione ambientale legati soprattutto alla nuova viabilità in località Stoppazzole.

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale e delle corti rurali presenti sul territorio compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte.
- Individuazione di coni visuali di protezione delle emergenze architettoniche presenti nel territorio agricolo.
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale.

Carichi insediativi e servizi

Servizi di scala territoriale =				mq. 25.000
Residenziale =	mc.	35.000	30,00 mq./ab.	mq. 5.250
Commerciale/turistico slp =	mq.	15.000	1,00 mq./mq.	mq. 15.000
Direzionale slp =	mq.	7.500	1,00 mq./mq.	mq. 7.500
Produttivo =	mq.	120.000	0,10 mq./mq.	<u>mq. 12.000</u>
Abitanti teorici=	n°	175	Sommano	mq. 64.750

ATO 3: SAN ZENONE

Valori

Si tratta della parte agricola del territorio comunale nel quadrante nord-ovest che comprende la frazione di San Zenone; è delimitato a nord dallo scolo Anson che identifica il confine con Pressana e dal fiume Fratta che segna quello con Montagnana e la provincia di Vicenza, a est da un sistema di scoli consorziali che identificano il confine con il Comune di Bevilacqua, a sud dallo scolo Buri e a ovest dal tracciato dell'ex linea ferroviaria Legnago-Treviso.

Obiettivi

L'obiettivo principale di questo ATO, caratterizzato dalla presenza della frazione di San Zenone, è la valorizzazione e il miglioramento della qualità insediativa, degli spazi pubblici e dei servizi per gli abitanti della frazione e delle località limitrofe.

Azioni

- Tutela e valorizzazione del centro storico della frazione di San Zenone mediante azioni mirate di riqualificazione e sostituzione edilizia.
- Rivisitazione delle schedature degli edifici del centro storico con aggiornamento e semplificazione della normativa relativa ai gradi di protezione.
- Consolidamento e ampliamento dei principali servizi pubblici esistenti.
- Consolidamento, del tessuto residenziale, con interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento.
- Riconoscimento dei comparti a edificazione diffusa prettamente di tipo residenziale situati lungo la SP n.41 e in località Carampelle e Baruchella e possibilità di consolidare tali funzioni con limitati ampliamenti.

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- Interventi di miglioramento della qualità urbana nella frazione mediante riqualificazione degli edifici che compongono le cortine stradali e delle infrastrutture viarie a terra.
- Interventi di riordino di attività artigianali e commerciali presenti in zona agricola.
- Realizzazione di un sistema di piste ciclopedonali nel territorio agricolo seguendo il percorso dei canali e delle ex pile da riso.
- Le previsioni di interventi di nuova edificazione sono relative a nuove aree residenziali e per servizi pubblici e tendono a consolidare il disegno urbanistico della frazione di San Zenone.
- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale all'interno del centro storico della frazione e delle corti rurali presenti sul territorio compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte.
- Salvaguardia delle peculiarità del territorio agricolo mediante l'individuazione di con visuali e di contesti figurativi da salvaguardare.
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale.

Carichi insediativi e servizi

Servizi di scala territoriale =				mq.	/
Residenziale =	mc.	30.000	30,00 mq./ab.	mq.	4.500
Commerciale/turistico slp =	mq.	3.500	1,00 mq./mq.	mq.	3.500
Direzionale slp =	mq.	1.500	1,00 mq./mq.	mq.	1.500
Produttivo =	mq.	5.000	0,10 mq./mq.	<u>mq.</u>	<u>500</u>
Abitanti teorici=	n°	150	Sommano	mq.	10.000

ATO 4: SANTO STEFANO

Valori

Questo A.T.O. comprende buona parte del territorio agricolo del Comune includendo le piccole frazioni di Santo Sfefano e Anson e due piccole aree produttive, una lungo la SP n° 18 e l'altra nella parte settentrionale destinata ad attività agroindustriale; è delimitato a nord dallo scolo Anson che identifica il confine comunale di Pressana e Veronella, a est dal confine comunale con Bonavigo e a sud dall'A.T.O. del Capoluogo.

Obiettivi

L'obiettivo principale di questo ATO, caratterizzato dalla presenza della frazione di Santo Stefano, è la valorizzazione e il miglioramento della qualità insediativa, degli spazi pubblici e dei servizi per gli abitanti della frazione e delle località limitrofe.

Azioni

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- Tutela e valorizzazione del centro storico della frazione di Santo Stefano mediante azioni mirate di riqualificazione e sostituzione edilizia.
- Rivisitazione delle schedature degli edifici del centro storico con aggiornamento e semplificazione della normativa relativa ai gradi di protezione.
- Consolidamento e ampliamento dei principali servizi pubblici esistenti.
- Consolidamento, del tessuto residenziale, con interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento.
- Interventi di miglioramento della qualità urbana nella frazione mediante riqualificazione degli edifici che compongono le cortine stradali e delle infrastrutture viarie a terra.
- Consolidamento delle attività produttive e agroindustriali presenti a ridosso del centro di Santo Stefano.
- Interventi di riordino con ampliamento dell'attività agroindustriale presene in località Anson.
- Realizzazione di un sistema di piste ciclopedonali nel territorio agricolo seguendo il percorso dei canali e delle ex pile da riso.
- Le previsioni di interventi di nuova edificazione sono relative a nuove aree residenziali e per servizi pubblici e tendono a consolidare il disegno urbanistico della frazione di Santo Stefano.
- Salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia di interesse storico ambientale all'interno del centro storico della frazione e delle corti rurali presenti sul territorio compresa la tutela delle relative pertinenze scoperte.
- Salvaguardia delle peculiarità del territorio agricolo mediante l'individuazione di con visuali e di contesti figurativi da salvaguardare.
- Individuazione di con visuali di protezione delle emergenze architettoniche presenti nel territorio agricolo.
- Individuazione e regolazione dei principali elementi della rete ecologica locale.

Carichi insediativi e servizi

Servizi di scala territoriale =				mq.	/
Residenziale =	mc.	10.000	30,00 mq./ab.	mq.	1.500
Commerciale/turistico slp =	mq.	1.500	1,00 mq./mq.	mq.	1.500
Direzionale slp =	mq.	1.000	1,00 mq./mq.	mq.	1.000
Produttivo =	mq.	10.000	0,10 mq./mq.	<u>mq.</u>	<u>1.000</u>
Abitanti teorici=	n°	50	Sommano	mq.	5.000

LA SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

Coerentemente con i principi di tutela del consumo di territorio agricolo che, sotto la spinta di processi di urbanizzazione e industrializzazione, ha trasformato in modo significativo l'assetto del territorio, la Giunta Regionale ha emanato un Atto di Indirizzo con il quale sono stati stabiliti dei criteri per determinare la quota della Superficie Agricola Utilizzata che potrà essere trasformata, con destinazioni urbanistiche diverse, in sede di elaborazione del Piano di Assetto del Territorio. Il calcolo effettuato per il comune di Minerbe ha portato ad un valore potenziale di 35,69 ettari del territorio comunale.

Tali valori, rilevanti in termini assoluti, anche se irrisori in termini percentuali, vengono comunque giudicati coerenti con gli obiettivi del piano emersi anche in ambito della concertazione. Obiettivi che derivano dalla valutazione che il consumo di territorio ha inciso sia sul settore produttivo agricolo, sia sulla più generale funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturalistico provocando cambiamenti profondi e irreversibili del territorio e che quindi diventi prioritario contenere il consumo di risorse territoriali.

Il PAT ha individuato, attraverso il disegno di assetto definito con le tavole di piano, diverse tipologie di aree su cui la trasformazione urbanistica produrrà interventi.

Il calcolo della SAU trasformabile è pari a:

Sup. Territoriale del Comune (STC) = 29.698.920 mq.

Sup. Agricola Utilizzata (SAU) = 24.959.780 mq.

Rapporto SAU/STC = 84,04% > 61,30%

SAU max. trasformabile = 24.959.780 mq x 1,30% = 324.477 mq.

Incremento 10% DGR 3650/2008 = 324.477 mq. x 1,10 = 356.925 mq.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Nel valutare le aree di trasformazione compatibili con gli obiettivi e i parametri del PAT la scelta è stata fatta tenendo conto dei seguenti elementi:

- indicare aree di trasformazione adiacenti al tessuto edificato;
- non interessare aree agricole di pregio;
- confermare, laddove possibile, le ipotesi di trasformazione del PRG vigente relativamente agli interventi non ancora attuati;
- individuare una possibilità di trasformazione coerente con i caratteri del territorio di Minerbe, ma anche tale da consentire al PI nel momento in cui attiverà uno o più ambiti di mettere a confronto diverse possibilità e quindi di dare preferenza a quelle che hanno minore impatto e che, comunque, hanno maggiore interesse pubblico;
- individuare una superficie di trasformazione più ampia di quella necessaria per consentire all'Amministrazione di scegliere anche in base alla reale possibilità di trasformazione delle aree non rimanendo vincolata alla volontà e alle esigenze della proprietà privata.

Per le motivazioni sopra esposte la quantità di aree di possibile trasformazione complessivamente è superiore alla quantità di superficie agricola che il PI potrà trasformare. Va inoltre tenuto conto che una quota consistente è riservata ad ambiti di mitigazione. Questi ultimi potranno rimanere ad uso agricolo avendo attenzione per utilizzi che possano conciliare sia la redditività dei terreni che la funzione di separazione, in questo caso non vi sarebbe consumo di superficie agricola. In alternativa le aree di mitigazione possono divenire, se opportunamente piantumate e attrezzate, parchi a servizio dei residenti. In questo caso esse si configurano come aree a servizi e quindi la loro attuazione sottrae superficie agricola.

Come stabilito dalla legge urbanistica il PAT ha definito le modalità di perequazione e di acquisizione dei crediti, mentre demanda al PI la quantificazione dei parametri e degli elementi che generano premialità in termini di progetti sostenibili. Nell'indicare le trasformazioni possibili il PI dovrà tenere conto che le previsioni del PRG vigente non ancora attuate (strumenti urbanistici attuativi non ancora adottati, aree a servizi non in disponibilità pubblica) pur non incidendo sul consumo di superficie agricola, vanno però considerati del dimensionamento complessivo. Il PI dovrà stabilire se favorire le aree già interessate da trasformazione oppure attivare quelle indicate dal PAT.

Il dimensionamento del PAT è integrato anche con i dati relativi all'attuazione del PRG vigente e che vanno a chiarire meglio gli scenari di sviluppo delineati dal PAT.

Gli abitanti iscritti all'anagrafe del Comune di Minerbe al Dicembre 2010 sono pari a 4.667.

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

La capacità insediativa residua del PRG vigente è calcolata dividendo per 150 (mc/ab) il volume teorico previsto dagli interventi già convenzionati del PRG vigente, tuttora in corso di realizzazione, e che il PAT ha classificato all'interno del consolidato.

Per quanto riguarda il calcolo della capacità insediativa teorica occorre effettuare alcune precisazioni:

- 1) le NTA del PRG vigente prevedono che, per la zona C2, siano consentite *trasformazioni territoriali per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza* (commerciali, direzionali, artigianali ecc).
- 2) La possibilità di insediamento di attività complementari alla residenza permette di sostenere che una quota parte del volume previsto nei PUA di PRG e pari al 25%, possa venire sottratta alla funzione residenziale; di conseguenza la capacità insediativa residua del PRG vigente risulta di 64.695 mc corrispondenti a 431 abitanti teorici.
- 3) le NTA del PAT, all'art. 3.1.3, prevedono per il settore residenziale una volumetria di progetto pari a 175.000 mc *comprensivi del soddisfacimento del fabbisogno commerciale-direzionale-artigianale e ricettivo turistico* pertanto, anche in questo caso, si stima che il 25% di tale volume sia destinato a funzioni diverse da quella residenziale. A seguito di tali considerazioni la volumetria a specifica destinazione residenziale sarà di 131.250 mc corrispondenti a 875 abitanti teorici.

Riassumendo:

Carico insediativo aggiuntivo

ATO	SUPERFICIE Km ^q	ABITANTI ESISTENTI (al 31.12.2010)	ABITANTI INSEDIABILI CONSOLIDATO (prg vigente)	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT				
				RESIDENZIALE mc.	ABITANTI TEORICI. (75%) (150 mc/ab)	COMMERCIALE TURISTICO slp mq.	DIREZIONALE slp mq.	PRODUTTIVO slp mq.
1	4,51	3.472	341	100.000	500	10.000	10.000	15.000
2	6,09	293	140	35.000	175	15.000	7.500	100.000
3	9,56	549	15	30.000	150	3.500	1.500	5.000
4	9,54	353	15	10.000	50	1.500	1.000	10.000
TOTALE	29,70	4.667	431	175.000	875	30.000	20.000	150.000

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Aree a standards

ATO	ABITANTI				STANDARDS RESIDENZIALI			Mq./ab.
	Esistenti n.	Insedibili consolidato n.	Progetto n.	Totale n.	Esistenti mq.	Progetto mq.	Totale mq.	
1	3.472	341	500	4.313	125.166	15.000	140.166	32,50
2	293	140	175	608	23.596	30.250	53.846	88,56
3	549	15	150	714	46.709	4.500	51.209	71,72
4	353	15	50	418	8.400	1.500	9.900	23,68
TOTALE	4.667	431	875	5.973	203.871	51.250	255.121	42,71

GLI ELABORATI DEL PIANO

Il PAT del Comune di Minerbe è costituito dai seguenti elaborati:

- A1 – Relazione illustrativa
- A2 – Relazione di Sintesi
- B1 – Norme tecniche di Attuazione
- B2 – Obiettivi e dimensionamento ATO
- TAV 1 – Carta dei vincoli
- TAV 2 – Carta delle invarianti
- TAV 3 – Carta della fragilità
- TAV 4 – Carta della trasformabilità
- C1 – Relazione caratteristiche geologiche
- C2 – Carta geolitologica
- C3 – Carta idrogeologica
- C4 – Carta geomorfologica
- D1 – Relazione caratteristiche agronomiche
- D2 – Carta della copertura del suolo agricolo
- D3 – Carta della classificazione agronomica dei suoli
- D4 – Carta della SAU
- D5 – Indagine allevamenti esistenti
- D6 – Sistemi ecorelazionali
- VCI 1 – Compatibilità idraulica relazione generale
- VCI 2 - Compatibilità idraulica schede interventi
- VCI 3 - Compatibilità idraulica individuazione interventi
- VAS 1 – Rapporto Ambientale
- VAS 2 – Sintesi non tecnica
- VAS 3 – Uso attuale del territorio
- VAS 4 – Trasformazioni definite dal PAT
- VAS 5 – Programmazione territoriale
- VAS 6 – Mosaico degli strumenti urbanistici

PRINCIPALI CONTENUTI DEL PAT

Tav. 1: “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”

Nella tavola dei vincoli sono individuati l'insieme dei vincoli derivati da norme statali e regionali, decreti e normative di settore che insistono nel territorio del PAT. La tavola riporta inoltre gli elementi di pianificazione territoriale sovraordinata quale gli elementi del PTRC e/o del Piano d'Area “Valli veronesi”. Per quanto riguarda il PAT del Comune di Minerbe la tavola 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” rappresenta i seguenti elementi:

a) Vincoli:

- vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – corsi d'acqua
- vincolo monumentale D.Lgs 42/2004
- vincolo sismico DPCM n 3274/2003

b) Pianificazione di livello superiore

- Piano d'Area delle Valli Grandi Veronesi
- Aree di rilevante interesse paesaggistico ambientale

c) Centri Storici

d) Gli elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto

- idrografia;
- depuratorii;
- cimiteri;
- attività a rischio di incidente rilevante;
- allevamenti zootecnici intensivi;
- Impianti di comunicazione elettronica;
- gasdotto;
- ferrovia
- viabilità;
- Limite centri abitati da Codice della Strada
- Cave esaurite.

Tav. 2: “Carta delle invarianti”

La tavola delle invarianti identifica gli elementi che per le loro caratteristiche devono essere oggetto di particolare tutela e valorizzazione. Le invarianti distinte per categoria geologiche, storico-monumentali, ambientali e paesaggistiche recepiscono le analisi specialistiche e gli elementi emersi durante la fase di concertazione e progettazione del PAT.

Nell'ambito territoriale del PAT sono state individuate le seguenti invarianti:

1. Invarianti paesaggistiche:

- Sistema paesaggistico del Fiume Fratta;
- Principali filari alberati e siepi;

- Tracciato ferrovia dismessa Ostiglia Treviso;
- 2. Invarianti ambientali:
 - PTRC – Corridoi ecologici;
 - Sistema ambientale del Fiume Fratta;
- 3. Invarianti storico-monumentali:
 - centri storici;
 - Corti rurali di interesse storico testimoniale;
 - ville venete;
 - edifici di valore storico monumentale;
 - Sistema delle antiche Pile da Riso;
 - Elementi storico testimoniali minori;
- 4. Invarianti di natura agricola produttiva:
 - Azienda faunistico venatoria;
 - Aree agricole sistemate a cavino;
 - PTRC – Aree a elevata utilizzazione agricola;

Tav. 3: “Carta delle fragilità”

La carta delle fragilità deriva dall’elaborazione dei dati delle carte Geomorfologica e Litologica e dalle analisi geologiche – geomorfologiche - idrogeologiche e visualizza la diversa attitudine del territorio a recepire gli interventi urbanistici e la loro compatibilità con lo stesso.

Gli aspetti che figurano nella tavola riguardano:

- a) la compatibilità geologica ai fini urbanistici;
- b) le aree soggette a dissesti idrogeologici
- c) zone di tutela;
- d) aree agroambientalmente fragili.

Compatibilità geologica ai fini urbanistici.

Si sono individuate 3 classi di compatibilità ai fini urbanistici:

Aree idonee: Si tratta della parte del territorio comunale soggetta a limitato rischio in caso di esondazione e non soggetta a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono pertanto essere opportunamente verificate.

Aree idonee a condizione: Si tratta delle parti del territorio comunale soggette a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque (vedi ubicazione in Tav. 3 – Carta delle Fragilità); le problematiche per cui l’idoneità geologica è stata giudicata “a condizione” e le soluzioni di massima per raggiungere “l’idoneità”, sono riportate nella relazione di progetto e costituiscono prescrizione normativa. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono pertanto essere opportunamente verificate.

Aree non idonee:

Si tratta delle parti del territorio comunale interessate da:

- alvei fluviali;
- cave attive e non attive (per la sola parte escavata);
- corsi d'acqua.

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

Aree soggette a dissesti idrogeologici. Sono individuate, con apposita grafia, le aree soggette a dissesto idrogeologico in base alle seguenti tipologie:

- Aree a deflusso idraulico difficoltoso (PTRC)
- Aree a ridotta efficacia idraulica (Consorzio di Bonifica)

Zone di tutela: il PAT segnala nella tavola delle fragilità anche altre componenti di particolare interesse da assoggettare a tutela:

- Corsi d'acqua principali – Fiume Fratta;
- fascia di rispetto arginature principali dei fiumi;
- aree di possibile interesse archeologico.

Aree agroambientalmente fragili; il PAT segnala nella tavola delle fragilità anche altre componenti di particolare interesse nel settore agricolo:

- Aree idonee allo smaltimento degli effluenti zootecnici.

Tav. 4: “Carta della trasformabilità”

La tavola 4 rappresenta l'insieme delle azioni di trasformazione del territorio e delle strategie promosse per perseguire gli obiettivi strategici e di qualità che il PAT si è prefissato con il Documento preliminare e approfonditi in sede di progettazione. Di seguito, riprendendo la legenda che accompagna la cartografia, si descrivono sinteticamente il significato delle diverse voci ed elementi di legenda. La prima parte descrive le Azioni strategiche mentre nella seconda parte sono illustrati i valori e le tutele che il PAT assume come fondamentali per un equilibrato sviluppo e riqualificazione del territorio.

Azioni strategiche

Aree di urbanizzazione consolidata: Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico dell'edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati o al massimo in corso. Tali ambiti comprendono anche le aree non urbanizzate ma già compromesse, che possono essere utilizzate ai fini edificatori senza consumare superficie agricola, quindi senza uscire dal limite dimensionale dato dal rapporto tra SAU e STC. Sono invece esclusi dal perimetro della

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

urbanizzazione consolidata, gli ambiti già destinati dal PRG a PUA, per i quali lo strumento urbanistico attuativo non risulta vigente alla data di stesura del PAT.

Edificazione diffusa: La zona agricola di Minerbe comprende alcuni nuclei prevalentemente residenziali che, pur non presentando caratteristiche tali da poter essere considerati come città consolidate, sono caratterizzati da una presenza edificata di una certa densità, identificati con un toponimo che ne riconosce il carattere di borgo, da edificazione diffusa ma non in contrasto con l'uso agricolo del territorio.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo: Il PAT indica nella tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato (residenziale, per servizi, etc.). L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal PI, desumendoli dal dimensionamento degli ATO.

Linee preferenziali di sviluppo direzionale, produttivo, commerciale: Il PAT indica nella tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo produttivo in adiacenza alla zona produttiva a sud del Capoluogo e alla zona di Ronchi. L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal PI, desumendoli dal dimensionamento degli ATO.

Servizi di interesse comune di maggior rilevanza: Il PAT individua gli ambiti dei servizi di interesse comune di maggiore rilevanza presenti nel territorio comunale, indicando le principali aree a servizi che connotano in modo particolare il territorio di Minerbe e che comprendono: gli impianti sportivi, le scuole principali.

Limiti fisici all'espansione: Al fine di evitare la compromissione di aree ed ambiti di particolari interesse, il PAT individua nella tav. 4 i limiti fisici degli insediamenti oltre i quali nessuna nuova edificazione è consentita, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del territorio agricolo, o di fragilità di diversa natura.

Programmi complessi: Il PAT individua con uno specifico perimetro i contesti strategici per l'Amministrazione Comunale dove le trasformazioni edilizio-urbanistiche e ambientali previste comportano una radicale trasformazione, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo e pertanto necessitano di un coinvolgimento diretto dell'Amministrazione Comunale nelle ipotesi di trasformazione da sviluppare con il successivo PI.

Interventi idonei al miglioramento della qualità urbana: Sono stati individuati alcuni contesti per i quali si propongono interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale; in particolare sono stati individuati il sistema Piazza – Via Roma e la zona produttiva di Ronchi.

Aree di riqualificazione e riconversione: comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT per i quali è da favorirsi la riqualificazione delle aree con

Comune di Minerbe – Piano di Assetto del Territorio (PAT)

l'eventuale trasferimento delle attività; in particolare sono stati individuati i comparti dell'ex consorzio agrario, dell'azienda chimica Scarmagnan e dell'allevamento in via Serraglio.

Interventi di riordino in zona agricola: Il PAT ha individuato tre interventi di riordino in zona agricola demandando al successivo PI la definizione di una specifica scheda di intervento per il mantenimento e l'eventuale espansione dell'attività prevedendo le opportune misure di mitigazione e compensazione per garantire il minore impatto ambientale possibile .

Opere incongrue: Il PAT ha individuato le principali strutture edilizie che costituiscono delle opere incongrue con l'ambiente circostante. Per queste si ritiene necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.

Viabilità di progetto/ nodi viabilistici di progetto: Ai fini del completamento e del potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio comunale, il PAT prevede una serie di interventi da definirsi specificamente all'interno del PI.

Interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale: Il PAT individua i criteri e gli ambiti di intervento di inserimento e mitigazione ambientale in corrispondenza di elementi detrattori della qualità paesaggistica (edificazioni, viabilità, attività a pesante impatto ecc).

Valori e tutele

Centri storici: la tav. 4 individua il perimetro dei centri storici definito dal PAT. L'obiettivo è la tutela dei tessuti storici, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dell'insieme.

Vincolo monumentale d.lgs. 42/2004/ Ville Venete: Il PAT tutela le ville, le chiese, i complessi monumentali presenti nel territorio comunale anche al di fuori dei Centri Storici, individuandoli planimetricamente nelle tav. 1, 2 e 4.

Contesti figurativi dei complessi monumentali: Il PAT individua nella tav. 4 gli ambiti di pertinenza delle ville, e dei complessi monumentali, dovuto alla presenza di edifici o insiemi, di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato. La finalità è la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e la conservazione dei con visuali esistenti anche se non indicati dagli strumenti urbanistici.

Edifici di valore storico-testimoniale: Il PAT individua planimetricamente nelle tav. 2 e 4 gli edifici di interesse storico-testimoniale.

Pertinenze scoperte da tutelare: Il PAT tutela le pertinenze scoperte - quali parchi, giardini, viali- presenti nel territorio comunale anche al di fuori dei Centri Storici, individuandoli planimetricamente nelle tav.4.

Coni visuali: Il PAT individua i principali con visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

Elementi della rete ecologica

Aree di connessione naturalistica: hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Nello specifico queste aree costituiscono delle fasce esterne di protezione ove siano attenuate ad un livello sufficiente le cause di impatto potenzialmente critiche. Fanno parte di questa categoria le aree a zone umide, corsi d'acqua e contesti agricoli, situate in una fascia contigua alle aree centrali.

Corridoi ecologici principali/secondari: I corridoi ecologici costituiscono elementi di rilievo paesaggistico e ambientale soprattutto in relazione al tessuto consolidato. Il corridoio ecologico ha la funzione di favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi.

Barriere infrastrutturali/naturali: sono riconosciute le principali barriere create da infrastrutture o da elementi naturali presenti sul territorio.