

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI S.P. VIMINARIO

P.R.G.

VARIANTE L.R. 24/85

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO

1

APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 8/05/1992.

**INTEGRATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 9/11/1992,
ADEGUATO PRESCRIZIONI DELIBERA GIUNTA REGIONALE N. 3516 DEL
27/07/1993.**

IL PROGETTISTA :

ARCH. PAOLO DRAGO

IL SINDACO :

PROF. LUIGI ORIETTI

1.0 PREMESSA E BREVI NOTE INTRODUTTIVE

Il Comune di S.P. Viminario e' dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n.140 del 25/10/86 ed approvato ai sensi della L.R. 61/85 dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n. 6999 del 24/11/87.

In attuazione della Legge Regionale n.24 del 05/03/85 recante norme le per la "Tutela ed edificabilita' delle Zone agricole", l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario predisporre una Variante al P.R.G. al fine di pianificare con visione globale il territorio agricolo Comunale.

Così' facendo l'Amministrazione Comunale ha inteso inserirsi a pieno titolo nell'ampia corrente di pensiero di quanti ritengono sia ormai tempo di attuare concretamente un puntuale governo del territorio rurale, attuandone una tutela "in positivo". Molto più che in passato, infatti, oggi si avverte una generale esigenza di assicurare da un lato **la difesa dei valori ambientali** che caratterizzano il nostro territorio veneto e dall'altro, **difavorire tutte quelle potenzialita' economiche** che le aree coltivate potrebbero esprimere.

I benefici sociali, in termini di occupazione ma anche e soprattutto di qualita' della vita, che potrebbero discendere da una equilibrata e razionale pianificazione del territorio hanno consigliato la Regione del Veneto ad emanare due leggi, la n.58/78 sull'edificabilita' delle Zone Agricole e la n. 24/85 appunto, quasi ad ottenere questo rinnovato interesse per le aree agricole e rurali. E' ben noto come fino ad oggi queste aree fossero soggette a normative spesso irrazionali e comunque finalizzate ad esigenze che raramente appartengono agli operatori agricoli. Spesso il pianificatore si e' limitato a gestire, sul piano agricolo, l'ambiente rurale con l'assunzione di vincoli e restrizioni proprie della programmazione urbana.

Si diceva poco sopra come la Regione del Veneto abbia dunque inteso innovare radicalmente la questione urbanistica legata all'ambito extraurbano, accentuando l'attenzione sulla problematica del rapporto tra agricoltura e governo del territorio.

Un apporto, sia detto per inciso, che soprattutto in Provincia di Padova e' stato il più delle volte difficile, quando non conflittuale: moltissime sono ormai le aree, infatti, nelle quali una sorta di ipertrofia edilizia ha ormai eliminato totalmente l'antica continuita' ed omogeneita' del territorio rurale.

Comunque sia, oggi la tendenza può finalmente dirsi invertita : e' cresciuta e si e' affermata una nuova e più matura consapevolezza da un lato della necessita' inderogabile di salvaguardare i terreni migliori per le produzioni agricole, dall'altro di valorizzare il territorio agricolo inteso anche come valore ambientale e paesaggistico: la conservazione della risorsa ambientale ed agricola nel suo complesso, al tempo stesso intesa nei suoi aspetti produttivi ma anche sociali ed ecologici, diventa oggi la sfida cui sono chiamati i pianificatori, siano essi tecnici o politici.

2.0 FINALITA'

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, emergono con chiarezza le finalita' del presente studio, coerenti peraltro col dettato dell'art. 1 della L.R. 24, e nel quadro di un nuovo modo di intendere l'urbanistica, strumento politico non più di vincoli ma di indirizzi.

2.1 Partendo dalla constatazione che nel Comune di S.P. Viminario oltre 3/4 della popolazione e' distribuita in Zona Agricola, il progetto mira ad assicurare e

valorizzare le specifiche vocazioni produttive delle aree rurali, salvaguardandone la destinazione agricola.

In tal senso, le proposte progettuali puntano dichiaratamente ad assicurare in primo luogo la permanenza nelle Zone Agricole degli addetti all'agricoltura.

Va osservato che stante all'attuale sfavorevole congiuntura che interessa il mondo agricolo a livello comunitario, si ritiene possano essere quanto meno conservati gli attuali livelli occupazionali solo a patto di migliorare le attuali infrastrutture al servizio delle aziende agricole.

2.2 In ottemperanza allo spirito della normativa regionale, la proposta progettuale mira altresì a valorizzare una gestione globale delle aree agricole, intesa a sfruttarne le funzioni non solo produttive: quello che con felice sintesi viene chiamato il "sistema ambientale", infatti, si presta nelle nostre terre padovane ad essere impiegato, se adeguatamente gestito, anche per le sue valenze urbanistiche, sportive e di supporto alle attività del tempo libero. I vantaggi che l'impiego così programmato della risorsa suolo potrebbero assicurare, anche in termini occupazionali, sono del tutto evidenti.

2.3 Ulteriore non trascurabile finalità perseguita dal presente Piano è la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente e, per quanto possibile, il suo recupero.

Che le attività agricole, intese come insieme di uomini, strutture ed altri fattori di produzione, siano da sempre legate nelle nostre terre all'impiego di edifici posti a diretto servizio dell'azienda, anziché concentrati in specifiche aree urbane, è cosa che appartiene in modo così radicato al nostro comune sentire di veneti che non occorre aggiungere spiegazioni.

Resta però il fatto che consentire il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente consente di evitare il perpetuarsi di un permissivismo generalizzato, che ha consentito una eccessiva e deprecabile diffusione di edifici in zona agricola.

Va da sé che la distribuzione sull'intero territorio comunale di nuclei familiari non legati al fondo comporta una dispendiosa distribuzione di servizi (illuminazione, fognature, smaltimento rifiuti, rete del gas, ecc.) che aggrava inevitabilmente le esauste finanze locali.

Valorizzare dunque in chiave culturale-ambientale l'antico patrimonio abitativo, evitando un'ulteriore diffusione edilizia, consentirà per un verso il mantenimento di aziende agricole vitali e dall'altro la contemporanea presenza in zona agricola di soggetti che possano occasionalmente o stagionalmente prestare la loro forza-lavoro all'agricoltura pur se impiegati stabilmente in attività lavorative diverse (in uffici, in fabbrica ecc.). Non occorre certo ricordare che il famoso ed ancora vitale "modello veneto" si caratterizza proprio anche per questa interscambiabilità di ruoli all'interno della famiglia rurale, dove l'operaio o l'addetto al terziario abitualmente cura una seconda attività agricola di supporto all'agricoltore, il più delle volte parente o familiare.

2.4 Da ultimo conviene precisare che si è inteso predisporre un piano che, lungi dall'ostacolare, consenta lo sviluppo, entro limiti precisi, di attività non necessariamente agricole, ma anche più consone alle nuove esigenze della società moderna. Pur di consentire in qualche modo il recupero, ad esempio, per alcuni vecchi edifici di qualche pregio architettonico sono state previste destinazioni a servizi.

3.0 SPUNTI D'INDAGINE

- 3.1 Gran parte del territorio rurale e' stato assoggettato alla disciplina E2. La tutela delle aree agricole di maggior pregio, individuate anche in virtu' dell'indagine agronomica, e' tuttavia assicurata dalle individuazioni E1 (orti,vigneti, colture d'asparago, ecc.) , non foss'altro che per garantire alla produzione terreni noti nella zona per le loro potenzialita' produttive nel settore ortofrutticolo.
- 3.2 L'inserimento di norme atte ad uniformare, nel tempo, le tipologie costruttive alle linee ed ai moduli propri dell'architettura rurale veneta mira a ricostruire, per quanto possibile e tenendo conto delle mutate esigenze dei nostri giorni, un ambiente rurale quanto piu' consono al sentire della nostra gente veneta.
Si pensi alla nuova facolta' accordata in Zona Agricola di costruire portici con esenzione da standards ed oneri: seppure interpretato in chiave moderna, l'antico e mai abbastanza lodato modulo del portico addossato alla casa potra' essere reintrodotta nella costruzione degli edifici.
- 3.3 Gli elaborati grafici consentono una rapida individuazione degli edifici per i quali si e' ritenuto di prevedere un vincolo ed una normativa specifica ai sensi dell'art.10 della L.R. 24.
Il loro numero e' in qualche misura inferiore al numero dei fabbricati individuati dal vigente P.R.G. .
Si e' ritenuto infatti che l'estensione di vincoli ad edifici possa oggi giustificarsi, per quanto sopra detto, solo nei casi di fabbricati realmente ed oggettivamente di pregio architettonico, storico e tipologico. Il velleitario intento di tutelare sempre e comunque ha portato a risultati opposti a quelli voluti.
Al contrario,per gli edifici vincolati si e' preferito liberalizzare, per quanto possibile,almeno le destinazioni d'uso, aprendole alle attivita commerciali ed ai servizi.
In due casi si e' invece cercato di valorizzare, anche a prezzo di vincoli piu' marcati l'antica disposizione "a corte" dei fabbricati.
Così facendo, si e' cercato di rispondere ad uno dei suggerimenti piu' significativi proposti dalla L.R. 24: l'ultimo comma dell'art.2, infatti, facendo riferimento agli "aggregati abitativi" consiglia la valorizzazione (ed e' questa una novita') di quei tradizionali nuclei edilizi agricoli, autosufficienti ed omogenei, che erano le cosiddette "corti" . E' noto che nel Veneto sono in gran parte presenti le cosiddette "corti aperte", a differenza di quanto accade in altre regioni (quella Lombarda, in particolare), dove sono assai piu' frequenti le corti chiuse.
- 3.4 Gli elaborati di progetto prevedono la realizzazione di un tracciato Ambientale aperto alla fruizione dei residenti e dei turisti: si e' inteso proporre all'Amministrazione Comunale uno spunto per interpretare (con modico impiego di mezzi) l'ambiente rurale nella sua piu' moderna accezione.
Il progetto esecutivo dell'opera potra' così individuare le aree di sosta, i punti di partenza e di arrivo, i collegamenti con gli altri Comuni, le essenze locali di maggior pregio, i luoghi di ristoro, le eventuali riqualificazioni ambientali, i percorsi carrabili e ciclabili, gli impianti sportivi (il percorso passerebbe ai confini dei centri destinati all'ippica ed al motocross) i con i visivi, i fabbricati di pregio architettonico, i corsi d'acqua, ecc. .
E' prevedibile un lusinghiero successo per un'opera siffatta, tenuto anche conto del sempre piu' diffuso ed avvertito bisogno di impegnare all'aria aperta il molto tempo libero concesso dalla nostra societa' post-industriale.

- 3.5 In piena sintonia con quelli che sono, alla luce di quanto sopra detto, i veri intenti che hanno ispirato l'approvazione della L.R. 24, il Piano prevede la sistemazione o il potenziamento di alcuni Impianti Sportivi Speciali.
- 3.5.1 Impianto di motocross : nato per iniziativa spontanea, l'attuale impianto consta di una pista (omologata dalla Federazione Motoristica Italiana) e di servizi igienici (precari ed inadeguati).
Il piano ora prevede, con concessione diretta, una nuova pista, uno spazio scoperto per i box, una palazzina per la ristorazione, per i servizi igienici e per l'infermeria, un adeguato spazio per i parcheggi, un'area per le tribune e per il pubblico, un'accurata disposizione di fasce verdi per arredo e frangirumore, un impianto d'irrigazione antipolvere.
- 3.5.2 Centro ippico: le strutture attuali constano di una residenza, di box coperti, di un maneggio esterno coperto con un pallone pressostatico.
Il progetto prevede, previa concessione diretta, un maneggio coperto in sostituzione del tendone, con tribune, impianti igienici, sala di ristorazione, box, aree di sosta, pista scoperta, parcheggi, aree verdi, campi da tennis.
Inserito nell'ambiente naturale, un impianto così organizzato e convenzionato con la Federazione di equitazione, potrebbe certamente diventare, tenendo conto della carenza di strutture analoghe nel Padovano, un punto di riferimento per l'intera Provincia.
Che attività legate allo sport possono avere importanti e positive ricadute su un indotto anche vasto (specie nel settore artigiano, alberghiero e della ristorazione) è cosa troppo evidente perché richieda spiegazioni.
- 3.6 L'individuazione delle norme è stata ottenuta anche in sintonia con gli elaborati predisposti dal dott. Ferdinando Cannone che ha steso un'apposita relazione agronomica con gli opportuni elaborati grafici.
- 3.7 Volutamente non sono state individuate aree E4, in quanto il territorio del Comune non presenta preesistenze insediative da poter considerare e riqualificare organizzando centri rurali.

4.0 ELABORATI DEL PIANO

La presente Variante è stata redatta, per quanto sopra detto, in conformità al disposto di cui alla Legge Regionale 05/03/1985 n.24 ed interessa esclusivamente la Zona E così come previsto dal P.R.G. vigente.

Essa si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATO 1: Relazione tecnica.

ELABORATO 2: Norme Tecniche d'attuazione.

ELABORATO 3: Tav. 13-2/I-Variante L.R.24/85 - scala 1:5.000.

ELABORATO 4: TAV 13-2/II .Impianti sportivi speciali e zona C speciale - scala 1:1000.

ELABORATO 5:Schede numerate relative agli interventi ammessi per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/'85 .

ELABORATO 6:Tracciato di rilievo ambientale, documentazione fotografica.

5.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI AMBIENTALI RURALI
(art. 10 L.R. 24/'85)

5.1 - Criteri progettuali

La presente variante al Piano Regolatore Generale individua alcune "aree di particolare pregio ambientale": il censimento di tali aree, ritenuto sufficiente per il presente lavoro, esclude le aree ricadenti nelle Zone A, B, C, D, F e quelle vincolate ai sensi della L. 1089/39.

Particolare attenzione ha rivestito l'analisi dei caratteri tipologici degli edifici rurali esistenti, centrando l'indagine sui fabbricati di maggior pregio storico e tipologico: si e' cosi' cercato di enucleare le linee-guida per disporre una normativa che realizzi (per quanto possibile) un vero rispetto delle forme tradizionali locali nell'edilizia rurale.

Lungi dal voler attuare una qualsiasi restaurazione in architettura, si e' pero voluto accentuare l'attenzione del pianificatore anche sui dettagli costruttivi dei fabbricati che devono essere concepiti e realizzati tenendo conto del contesto, del paesaggio stesso in cui vanno ad inserirsi.

Sembrano infatti finalmente finiti i tempi in cui ogni nuovo intervento edilizio doveva dialogare in modo necessariamente conflittuale con le tipologie tradizionali, quasi ad attestare la rottura con un passato pur cosi' ricco d'arte e di cultura.

Cosi' ragionando, si e' svolta un'accurata ricerca sul territorio, reperendo i fabbricati meritevoli di maggiori attenzioni.

Su tale censimento di base, supportato da una documentazione fotografica, si sono fissati i parametri di riferimento cui attenersi per operare le scelte.

Tali parametri sono stati i seguenti:

1)considerare solo quei manufatti laddove gli interventi edilizi recenti non avevano alterato in modo irreversibile i caratteri originari, escludendo gli edifici che presentano consistenti sopraelevazioni o superfetazioni, per i quali non sono ipotizzabili consistenti demolizioni;

2) non includere nella schedatura quei manufatti che si presentano oggi in stato cadente, specie in caso di annessi rustici e per i quali non sia ipotizzabile un riuso secondo le funzioni originarie ;

3) non estendere in modo generalizzato la schedatura agli edifici di modesta entita', specie se non utilizzati, salvo mantenerne alcuni esempi come valore documentale.

Effettuate dunque le citate valutazioni, si sono predisposte delle schede specifiche, in modo da consentire una lettura dei manufatti edilizi esauriente seppure schematica.

Tali schede contengono, oltre alla planimetria catastale altre informazioni quali:

- l'ubicazione, l'individuazione catastale (foglio, mappale, superficie), i dati planivolumetrici (volume, superficie coperta, piani), i caratteri tipologici, i caratteri architettonici, lo stato di conservazione).

Le schede presentano poi una parte in cui sono riportate descrittivamente alcune notizie storiche e sulle trasformazioni subite dall'edificio considerato.

Un'ultima parte è predisposta per esporre in modo sintetico gli interventi edilizi ammessi sul manufatto, con particolare riguardo agli aspetti morfologici ed alla destinazione d'uso ammessa.

Gli edifici schedati e catalogati sulla base dei parametri soppraccitati, meritevoli di un vincolo di tutela sono 9 : gli stessi sono stati evidenziati sulla Tavola di Variante con lo stesso numero corrispondente riportato sulle schede.

5.2 Per singola scheda si è quindi provveduto a precisare i vari parametri di analisi, nonché ad elencare gli interventi ammessi per i singoli manufatti, in funzione dell'indagine conoscitiva di dettaglio già effettuata.

In aggiunta, per la parte generale è stata predisposta una normativa di dettaglio che precisa i materiali, le destinazioni d'uso ed altre modalità d'intervento.

6.0 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO IN SOTTOZONE EX ART. 11 L.R. 24/'85

6.1 - Elementi informativi

Il riferimento principale è stato lo studio agronomico predisposto dal Dr. Cannone , costituito dalle seguenti principali tavole tematiche d'indagine:

- Tav. 06.3 - Carta delle attività e strutture primarie;
- Tav. 10.3 - Carta della classificazione agronomica dei terreni;
- Tav. 10.5 - Carta delle colture intensive e di pregio;
- Tav. 10.6 - Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità dell'assetto fondiario;
- Tav. 10.7 - Carta della classificazione socio- economica delle aziende agricole;

Lo studio urbanistico si è basato principalmente sulle tavole agronomiche 10.6 e 10.7, nelle quali risultano evidenziate le aziende con il loro perimetro ed il gado di tutela agronomica loro assegnato.

6.2 - Criteri progettuali

6.2.1 In particolare per quanto attiene l'individuazione delle varie sottozone E1, E2 ed E3 si è cercato di interpretare i dispositivi della stessa Legge 24/'85 ed in particolare:

Sottozone E1 - Area caratterizzata da aziende specializzate nella coltura orticola e frutticola e da tutelare dal punto di vista ambientale.

Sottozone E2 - È stata identificata come quell'area ad elevato grado di tutela e corrispondente ad una consistenza aziendale significativa come superficie.

- Sottozone E3 - E' stata identificata come quell'area a medio e basso grado di tutela, da salvaguardare ai fini urbanistici per le visuali emergenti e per la tutela del paesaggio agrario.
- Sottozone E4 - Trattasi di aree che benché comprese in zone agricole, si caratterizzano ormai per la presenza di "borgate rurali", di gruppi di case di campagna.

6.2.2 In particolare e' stato preso in esame l'edificato agricolo esistente, valutandolo sotto il profilo paesaggistico, ossia nelle sue componenti morfologiche, volumetriche e di visuali significative.

6.2.3 Si e' quindi cercato di evidenziare quei lotti interclusi inedificati che, in un'ottica progettuale, possono sopportare ulteriori edificazioni, perché visivamente si aggregano alle ulteriori edificazioni preesistenti e quindi non aggravano il territorio sotto il profilo volumetrico e morfologico complessivo.

6.3 - Normativa di riferimento art. 11 L.R. 24/'85

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e così pure il regolamento Edilizio relative alle zone agricole, sono state completamente riviste adeguandole ai disposti della L.R. 24/'85, in modo aderente alla lettura del territorio di S.P. Viminario ed alle problematiche emerse.

INDICE

1.0 Premessa e brevi note introduttive	pag. 1
2.0 Finalità	pag. 4
3.0 Spunti d'indagine	pag. 7
4.0 Elaborati del Piano	pag.12
5.0 Individuazione dei beni ambientali rurali	pag.13
6.0Suddivisione del territorio agricolo in sottozone	pag.16