

Elaborato

5

SINTESI DELLA RELAZIONE DI PROGETTO

Elaborato integrato con il parere della Conferenza di Servizi del 31 luglio 2014



REGIONE DEL VENETO

Direzione Urbanistica

SINDACO

Daniele Chiarioni

Responsabile d'area

Lorenzo Raffagnato

Ufficio Urbanistica

Fabio Martello

Gianluca Maccari

PROGETTO E VALUTAZIONE

Sistema S.n.c - Francesco Sbeti

Archistudio - Marisa Fantin

INDAGINI SPECIALISTICHE

Indagine geologica

Filippo Baratto

Indagine agronomica

Maurizio Leoni

Dina Merlo



SISTEMA

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



RINA



Archistudio
Strada Pelosa - 183 - 36100 Vicenza

DATA settembre 2014

PREMESSA.....	3
1. QUADRO CONOSCITIVO.....	4
1.1 Il territorio e lo stato della pianificazione territoriale	4
2. COSTRUZIONE DELLE STRATEGIE.....	10
2.1 Gli obiettivi del PAT.....	10
2.2 I nuclei abitati	10
2.3 Il sistema residenziale	11
2.4 Il sistema dei servizi.....	11
2.5 Le aree produttive e commerciali	12
2.6 Il sistema infrastrutturale	12
3. CONTENUTI DEL PAT.....	14
3.1 I vincoli e le tutele.....	14
3.2 La stima della popolazione futura.....	15
3.3 Gli Ambiti Territoriali Omogenei	16
3.4 La perequazione urbanistica	18
3.5 La Superficie Agricola Utilizzata trasformabile	19

PREMESSA

Affrontare il tema del nuovo PAT del Comune di Occhiobello, congiuntamente al PATI in riferimento al settore produttivo, residenza - servizi che coinvolge i comuni di Occhiobello, Fiesse Umbertino, Stienta e Canaro, significa avviare un processo di conoscenza e di lettura del territorio innovativo rispetto al piano regolatore tradizionale; un nuovo percorso che intende interpretare i caratteri peculiari del luogo, le prospettive future, gli obiettivi a breve e a lungo termine e le azioni conseguenti.

In questa nuova fase dell'urbanistica veneta, caratterizzata dall'avvio della nuova legge regionale, il nuovo Prg, articolato in due momenti: il "Piano di Assetto del Territorio" che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e "Piano degli Interventi" che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT, costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l'attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti. La strada scelta dal legislatore è infatti quella di prefigurare due momenti di un unico strumento, con compiti diversificati: uno strutturale e uno conformativo dei diritti edificatori.

L'Amministrazione comunale, apprestandosi alla formazione del PATI per i temi strategici a scala territoriale e del PAT per l'assetto del suo territorio, si trova dunque nella necessità e nell'occasione di avviare uno studio sistematico della situazione attuale (quadro conoscitivo), delle valenze territoriali (quadro di assetto strutturale) e delle prevedibili tendenze (quadro di trasformazione) in relazione ai principali fattori che definiscono i caratteri socio-economici e fisici del suo territorio.

Oggi, infatti, le azioni e le strategie acquistano un valore non solo di indirizzo per la formazione di strumenti urbanistici, ma di progetto vero e proprio, con contenuti prescrittivi e normativi. Dunque, con la necessità di un apparato cartografico e normativo conforme alla legislazione e immediatamente efficace, per alcuni aspetti, sulla regolamentazione urbanistica del territorio comunale.



Occhiobello e Gurzone



Santa Maria Maddalena

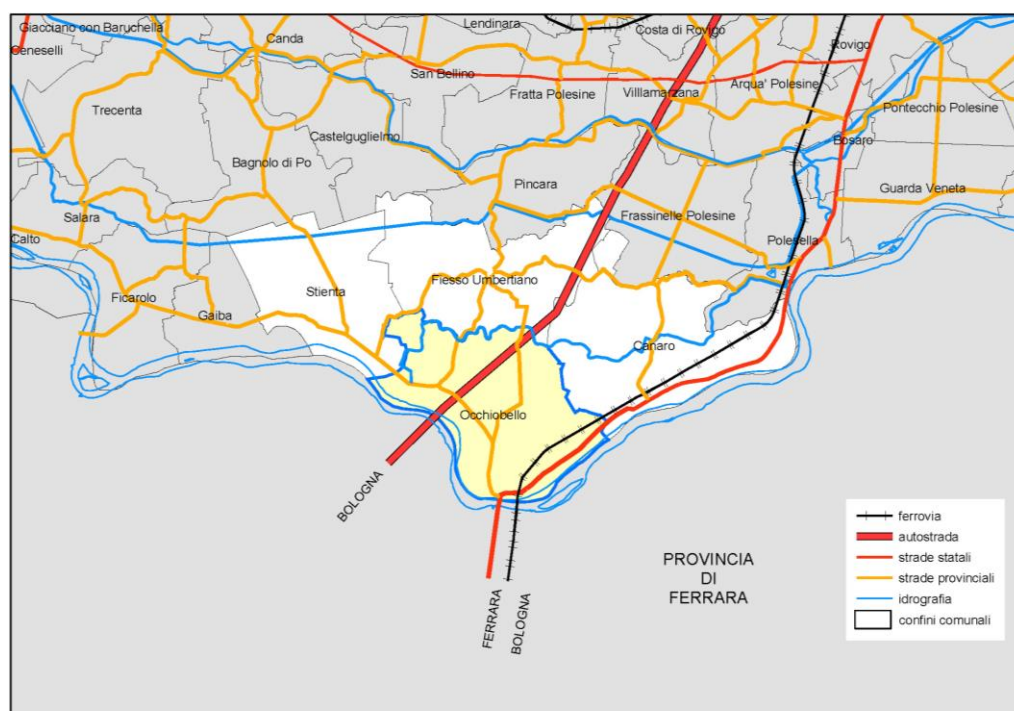
1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Il territorio e lo stato della pianificazione territoriale

Il Comune di Occhiobello si estende su un territorio di 32,62 kmq, nell'area meridionale del Polesine ai confini con la Provincia di Ferrara. Il suo territorio, pianeggiante e uniforme, confina a nord con il Comune di Fiesso Umbertiano, ad est con il Comune di Canaro, a ovest con il Comune di Stienta e a sud con il Fiume Po e quindi con la Provincia di Ferrara in Emilia Romagna.

Il territorio comunale comprende le frazioni di Occhiobello (capoluogo), Santa Maria Maddalena e Gurzone. A queste si aggiungono le località abitate di Borgo Chiavica, Casazza, Malcantone, Pastureria e Vallice. Occhiobello appartiene all'area geografica del Bacino Idrografico del fiume Po (Bacino di rilievo nazionale) e al Bacino del Fiume Fissero, Tartaro e Canalbianco (Bacino di rilievo interregionale).

Figura 1 - Inquadramento territoriale



Fonte: elaborazione Sistema su dati del Quadro Conoscitivo della Regione

Il territorio del Comune di Occhiobello risulta organizzato essenzialmente dall'evoluzione idrografica e dallo sviluppo del corso del Fiume Po ed in parte dal Poazzo, suo ramo estinto; il paesaggio comunale infatti è stato continuamente modificato e rimodellato dall'azione di quello che, da sempre, ha costituito il fattore fisico maggiormente condizionante l'evoluzione morfologia della Bassa Pianura Padana.

I caratteri morfologici dell'area, evidenziabili dalle linee isoipse indicano che gran parte del territorio comunale è situato a quote comprese tra i 4 ed i 6 m. s.l.m., mentre gli argini del Po raggiungono quote superiori a 13 m s.l.m.. In generale, il territorio risulta degradante da Sud verso Nord e da Ovest verso Est, con le aree maggiormente rilevate in corrispondenza dei

paleoalvei principali e della fascia dei terreni ai margini dell'alveo del Po.

In un ambiente fortemente antropizzato si distingue una complessa rete di paleoalvei principali, attualmente sede di vie di comunicazione stradale e di importanti scoli delle acque superficiali. Il dosso fluviale più evidente è rappresentato da un antico ramo di divagazione del Po chiamato "Poazzo" che delimita il confine settentrionale e parte del confine occidentale del confine comunale. Tracce presumibili di paleoalveo, quali episodi locali di diramazioni del Po, nell'ambito del suo letto di inondazione, si osservano anche lungo il tratto tra Santa Maria Maddalena ed il confine est del territorio comunale. Questi elementi paleoidrografici ricoprono l'importante funzione di spartiacque superficiali condizionando sensibilmente il deflusso superficiale delle acque meteoriche. Inoltre, nella zona Nord orientale del comune di Occhiobello, si individua un'articolata maglia di paleoalvei secondari¹, in particolare, i più rilevanti sono quelli che si sviluppano in località *Prati di Massari* ed all'interno dell'area che si estende tra *Casa Raffaello* ed i *Dossi*.

Dal punto di vista idrogeologico l'ampiezza e l'eterogeneità dei materiali terrigeni, coinvolti di volta in volta nei vari eventi alluvionali, hanno determinato delle condizioni stratigrafiche caratterizzate da spiccata variabilità nella sedimentazione, sia in senso orizzontale che verticale, organizzata in un insieme di lenti di materiali sabbiosi più permeabili, parzialmente comunicanti tra loro, confinate tra materiali più fini (limi ed argille).

L'alluvione del Po più disastrosa che il Polesine ha subito negli ultimi 50 anni fu quella del 14 novembre 1951; a Occhiello si ebbero tre rotte arginali con la conseguente sommersione dell'intero territorio comunale. Le acque raggiunsero la periferia di Rovigo il giorno 16 novembre e si espansero verso est, nel bacino compreso tra il Canalbiano e l'Adigetto. Gli allagamenti perdurarono per molte settimane: in poco più di 11 giorni fu sommersa un'area vasta 99.000 ettari., tutti nella Provincia di Rovigo; l'altezza dell'acqua, variabile da punto a punto, raggiunse valori massimi (da 4 a 6 m) nell'area compresa tra Adria, l'Adigetto e l'Adige. L'opera di prosciugamento dei terreni, che subirono forti modificazioni, terminerà solo nel maggio 1952. Gli imponenti argini costruiti in seguito e le potenti idrovore preservano oggi un territorio spesso visibilmente sotto il livello del mare e del fiume.

In una logica di sostenibilità e al fine di disporre di un quadro unitario di riferimento si è costruita una tavola ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio derivanti da leggi nazionali e regionali. La "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" (TAV. 1) fa proprie in primo luogo le indicazioni derivanti dagli studi geologici, idrogeologici, litologici e idraulici.

La fotografia del territorio comunale letta attraverso questo strumento evidenzia la rilevante tutela derivante dal sistema delle acque: vincoli paesaggistici dei corsi d'acqua e i conseguenti limiti di pericolosità idraulica introdotti attraverso il PAI, che considerano l'intero territorio comunale un'area a scolo meccanico. A questi si aggiunge il SIC "Delta del Po e tratto terminale Delta Veneto". Inoltre sono riportati gli edifici sottoposti a vincolo monumentale e gli ambiti classificati come centri storici.

¹ Paleoalvei secondari: paleoalvei che, per dimensione e per andamento irregolare, spesso interrotto, non possono essere considerati come diramazioni importanti del fiume Po.

1.2 Le dinamiche socio-economiche

Le analisi socioeconomiche acquistano nel quadro della legge 11/04 almeno un duplice significato:

- costituiscono un tassello importante del quadro conoscitivo, in quanto assolvono alla definizione della matrice della popolazione e consentono di ponderare e misurare molti indicatori di diversa origine;
- rappresentano la chiave per costruire ipotesi di scenari riferiti alle tendenze: in continuità e/o in discontinuità con le dinamiche attuali.

Si tratta, cioè, di uno strumento che, seppur largamente previsto ed in qualche misura utilizzato anche nelle esperienze condotte per la costruzione dei PRG ex legge 61/85, acquista una aggiornata funzione nel quadro di una logica di piano che si misura con scenari e con valutazioni.

Lo stretto legame che si propone tra analisi socioeconomiche, quali strumenti per la costruzione di scenari e quindi di obiettivi di piano, e processi partecipativi: delle istituzioni, delle associazioni e dei cittadini, trova ragione nella necessità di sottoporre costantemente a verifica i risultati delle analisi, e quindi degli scenari ipotizzabili, al fine di pervenire ad un sistema di obiettivi condivisi.

Tabella 1 - Indicatori socioeconomici del comune di Occhiobello

Sup. Territoriale kmq.	32,62
Densità territoriale 2008 (ab/kmq.)	346,9
Pop.residente 1991	9.190
Pop.residente 2001	9.914
Pop.residente 2008	11.315
variazione % 1991-2001	7,9
variazione % 2001-2008	14,1
Famiglie 1991	3.256
Famiglie 2001	3.953
variazione % 2001-91	21,4
Dimensione media famiglie 1991	2,8
Dimensione media famiglie 2001	2,5
Unità locali 1991	841
Unità locali 2001	999
variazione % 2001-1991	18,8
Addetti 1991	3.898
Addetti 2001	3.944
variazione % 2001-91	1,2
Dimensione media U. L. 2001	3,9
U.L per 100 abitanti 2001	10,1
Addetti per 100 abitanti 2001	39,8
Abitazioni 1991	3.527
Abitazioni 2001	4.279
variazione % 2001-91	21,3

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

Alla fine del 2008 la popolazione residente nel comune di Occhiobello è di 11.315 abitanti, aumentata progressivamente rispetto al 1991 quando era pari a 9.190 abitanti.

Movimento naturale e movimento sociale

Nel ventennio 1988-2008, il saldo naturale si mantiene stabile intorno allo zero, pur registrando solo in alcuni anni modeste variazioni. Il saldo totale costantemente positivo è garantito, quindi, dalla sola componente migratoria e ciò è evidente considerando il perfetto allineamento degli andamenti del saldo totale e sociale. Il numero di immigrati nel territorio comunale, soprattutto negli ultimi anni, risulta in continua crescita. Il dato più recente del 31 dicembre 2008 indica come i segnali di crescita siano ancora in atto.

Popolazione per età

Il comune di Occhiobello in linea con molti altri contesti italiani, segna un continuo e progressivo invecchiamento della popolazione residente. Dal 1992 al 2008, gli ultrasessantenni sono aumentati di oltre 1.000 unità: in altri termini, nel 2008 ogni 4 abitanti 1 ha più di sessant'anni, mentre nel '92 il rapporto era 5 a 1.

A questo dato si contrappone quello del continuo calo di popolazione di età compresa tra 15 e 30 anni: dal 1992 gli individui appartenenti a questa fascia d'età sono passati da 2.112 a 1.492. La dinamica demografica appena descritta pone delle questioni importanti circa l'erogazione di servizi pubblici alla popolazione e la disponibilità di forza lavoro a servizio dell'economia locale.

Al fine di restituire una rappresentazione sintetica della struttura della popolazione sono stati presi in esame una molteplicità di indicatori statistici.

L'indice di vecchiaia pone in evidenza il processo di progressivo invecchiamento, già descritto nel paragrafo precedente. L'indice pari a 99,8 nel 1992 è salito a 150,2 nel 2008.

L'indice di dipendenza strutturale indica che 100 persone attive devono farsi carico mediamente di circa 45 persone non attive, corrispondenti a 27 anziani e 18 giovani. L'indice risulta in costante crescita e misura il progressivo aumento della quota di popolazione non attiva, soprattutto anziana, a carico di quella attiva.

L'indice di ricambio indica che a 100 potenziali ingressi nell'attività lavorativa corrispondono mediamente 185 uscite, anche tale rapporto è in forte e costante aumento.

Consistenza delle unità locali e degli addetti

Nel 2001 sul totale delle 999 unità locali registrate dal censimento, il 71,9% appartengono al settore terziario. Di queste, il 28,5% è commerciale ed il 17,9% svolge attività immobiliari. L'industria manifatturiera pesa per il 14,9% e il settore delle costruzioni rappresenta il 12,2%.

Le attività economiche che hanno registrato un aumento rispetto al censimento del 1991 riguardano le attività di intermediazione monetaria e finanziaria, gli alberghi e i ristoranti, il settore delle costruzioni e immobiliare. L'unico comparto economico costantemente in calo è costituito dal manifatturiero, settore che comunque continua ad incidere in maniera significativa sull'economia di Occhiobello, occupando al 2001 ben 1.488 addetti.

In generale, il quadro complessivo delle attività economiche è in forte crescita, come emerge dall'aumento del 18,8% delle unità locali nel periodo tra i due censimenti, passate da 841 a 999.

Complessivamente il numero degli addetti si presenta in crescita. La distribuzione degli addetti nel 2001 risulta ripartita quasi analogamente tra industria (48,3%) e terziario (51,7%).

Nell'industria il 37,7% degli occupati lavora in aziende manifatturiere, mentre nel settore terziario il 23,3% è impiegato nel commercio all'ingrosso e al dettaglio.

Mediamente, le unità locali al 2001 occupano ciascuna 3,9 addetti, in calo rispetto al 1991. Le unità locali dell'industria manifatturiera hanno mediamente 10 addetti e sono significativamente le più grandi ad eccezione della pubblica amministrazione e dell'istruzione.

Indice di imprenditorialità

L'indice di imprenditorialità costituisce un indicatore della consistenza delle unità locali ogni mille abitanti. Quanto maggiore risulta tale indice, tanto più elevata è la densità imprenditoriale in una determinata area.

Nel 2001 è emerso un indice di imprenditorialità complessivo crescente rispetto agli anni precedenti e pari a 95 unità locali ogni mille abitanti. La diminuzione dell'indice, per il settore industriale, passato da 29,6 a 27,6 nel periodo 1991-2001, viene ampiamente controbilanciato dal terziario, per il quale l'indice di imprenditorialità aumenta da 56,8 a 67,4.

Il confronto con i dati relativi alla provincia di Rovigo evidenzia che mediamente l'indice di imprenditorialità a Occhiobello è inferiore al dato provinciale per quanto concerne l'industria, mentre è superiore nel settore terziario.

Indice di specializzazione

L'indice di specializzazione consente di determinare se un dato territorio è più (*i.s.* > 1) o meno (*i.s.* < 1) specializzato rispetto all'area di riferimento (nel caso in esame l'intera provincia di Rovigo) in un determinato settore. Si ottiene confrontando gli addetti di ciascun settore con gli addetti totali sia nell'area di analisi che nell'area di riferimento.

I settori dove il comune di Occhiobello risulta più specializzato riguardano il commercio e l'estrazione di minerali, mentre più contenuti risultano gli indici relativi ai settori delle attività manifatturiere, dei trasporti e delle attività immobiliari. Va comunque evidenziato che il settore "estrazioni di minerali" che raggiunge un indice pari a 2 è costituito da due unità locali.

Struttura del sistema agricolo

Nel 2000 le aziende agricole censite sono 236 con una superficie agricola utilizzata pari a circa 1.718,4 ettari, il 52,7% dell'intero territorio comunale. Comparando i dati del 2000 con quelli rilevati nel precedente censimento del 1990, si rileva un ridimensionamento del numero di aziende agricole (-12,6%).

Nel 2000 le aziende agricole a conduzione diretta del coltivatore costituiscono il 77% del totale, con una quota di superficie occupata pari al 90%; la rimanente quota (10%) è coltivata da aziende che impiegano salariati e/o compartecipanti.

La distribuzione per classi di superficie mette in evidenza che il 53,4% della superficie agricola utilizzata è coltivata da poche aziende di dimensioni medio-grandi e grandi (rispettivamente tra i 20 e i 50 ettari ed oltre i 50 ettari) che rappresentano l'11,9% delle unità produttive agricole operanti nel territorio comunale, in lieve aumento rispetto al 1990 (8,6%).

Analizzando la ripartizione della superficie aziendale secondo l'utilizzo dei terreni, è possibile notare che nel 2000 l'88,1% della superficie complessiva è investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole: l'80,9% è adibita a seminativi,

il 7% a coltivazioni permanenti e in misura residuale (0,2%) a prati permanenti e pascoli. La presenza di superficie a boschi è solo marginale (0,6%). Complessivamente rispetto al 1990 si osserva un aumento del 7% della coltivazione a seminativi.

Il 91,7% della SAU nel 2000 è impiegata nella coltivazione di seminativi, l'8% nelle coltivazioni legnose (fruttiferi) e il restante 0,3% è rappresentata da prati permanenti. Tra i seminativi sono prevalentemente coltivati i cereali (64,4%) e in misura minore le foraggere avvicendate (9,9%), la barbabietola da zucchero (4,4%) e le piante industriali (7,7%), per lo più soia.

Per quanto concerne le attività zootecniche, nel decennio 1990-2000, il numero totale di aziende agricole con allevamenti è rimasto pressoché invariato. Vi è nel complesso una prevalenza di allevamenti avicoli (90%), con un notevole incremento del numero medio di capi per azienda che è quasi triplicato.

Struttura e dinamica abitativa

Le abitazioni al censimento 2001 ammontano a 4.279 unità. Di queste 3.946 (92,2%) sono occupate da residenti e 39 (0,9%) da non residenti. Le abitazioni non occupate sono pari a 294 unità (6,9%).

Tra i due ultimi censimenti le abitazioni sono cresciute di 713 unità, con un incremento pari al 27,9%. Questo andamento è il risultato di una crescita, sia delle abitazioni occupate (21,4%), che di quelle non occupate (6,5%). Una quota consistente di abitazioni occupate risulta di proprietà (74,2%).

2. COSTRUZIONE DELLE STRATEGIE

2.1 Gli obiettivi del PAT

La nuova legge regionale veneta nell'indicare il PAT/PATI quale strumento, assieme al PI, per la pianificazione comunale intende rispondere all'esigenza di costruire un quadro entro cui i diversi attori possano inserire le proprie decisioni in un'ottica di sviluppo legata alla valorizzazione delle specificità locali, quindi un processo di piano capace di selezionare rigorosamente le priorità e di costruire le concrete condizioni attuative, quanto a tecniche, tempi, risorse, soggetti e ruoli.

In questo quadro, gli obiettivi generali che l'Amministrazione di Occhiobello si prefigge, e che ritiene di poter realizzare, sono molteplici:

- **Fondare il Piano su una conoscenza approfondita** della realtà del territorio, in tutte le sue componenti e nelle loro reciproche interrelazioni, con un metodo di analisi spiccatamente interdisciplinare, e con l'utilizzo di un quadro conoscitivo definito come "lo strumento integrato, costituito dei dati necessari e costituente parte del sistema informativo, in primo luogo degli enti deputati alla pianificazione". In questa logica la formazione del quadro conoscitivo non si limita alla costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei principali soggetti di governo del territorio (Comune, Provincia, Regione), e organizzato attraverso l'analisi delle matrici previste negli atti di indirizzo, ma costituisce una parte integrante e non separata del percorso di redazione del quadro strutturale e operativo del progetto di piano.
- **Realizzare un Piano condiviso**, facendo partecipare la cittadinanza e le forze sociali alla individuazione e alla discussione degli obiettivi generali e specifici, in particolare nella fase della messa a punto delle scelte strategiche.
- **Costruire il Piano a partire dagli aspetti ambientali**, correlando e verificando le scelte infrastrutturali, insediative, produttive, sotto il profilo dello sviluppo sostenibile; l'attivazione della procedura della VAS va in questa direzione.
- **Contenere il consumo di territorio** prevedendo l'insediamento di nuove aree per la residenza, per la produzione e il commercio, nei limiti di un corretto dimensionamento, basato su previsioni realistiche e conseguenti agli obiettivi del Piano e alle necessarie azioni di tutela.
- **Rispondere alla generale domanda di qualità**, verificando e ottimizzando la quantità e la distribuzione dei servizi e delle aree verdi.
- **Assumere un'ottica sovracomunale** per le tematiche attinenti alla residenza, ai servizi e al settore produttivo coordinando scelte e strategie con i comuni con i quali si è deciso di condividere il processo di pianificazione del PATI.

2.2 I nuclei abitati

Il territorio di Occhiobello comprende al proprio interno tre nuclei abitati: il capoluogo, S. Maria Maddalena e Gurzone. Si tratta di tre realtà tra loro molto diverse sia per il ruolo che svolgono all'interno del territorio comunale che per il contesto cui appartengono che ne ha caratterizzato l'impianto urbano e l'aspetto architettonico.

Occhiobello ospita le funzioni centrali e rappresentative della comunità, dal municipio al teatro. Ha un centro storico di dimensioni contenute, ma ancora ben riconoscibile soprattutto nella piazza centrale sulla quale affacciano la chiesa e il municipio. Uno dei lati della piazza,

come spesso accade per i comuni sorti lungo il corso del Po, è rivolto verso il fiume che un tempo aveva uno stretto legame anche con la chiesa e che oggi suggerisce la propria presenza nascosta dagli alti argini.

E' di impianto molto più recente il nucleo centrale di **Santa Maria Maddalena**, derivato dal disegno del piano di ricostruzione post-bellico e caratterizzato da una struttura urbana semplice e lineare, definita dalla piazza centrale e dalla serie di edifici residenziali che si ripetono analoghi per tipologia e caratteristiche architettoniche immediatamente a ovest. Un nucleo centrale che è stato trascurato e negato dallo sviluppo successivo di Santa Maria Maddalena, tanto che, fatta eccezione per la chiesa, non ospita alcuna funzione, anche commerciale o ricettiva, tipica dei centri storici. Del legame con il fiume rimane traccia solo nei pochi edifici antichi rimasti dopo gli eventi bellici e l'alluvione del 1951.

Infine **Gurzone** che ha caratteristiche tipiche del nucleo storico agricolo e che del legame con la zona agricola conserva l'impianto urbanistico e la tipologia degli edifici disposti lungo strada a formare un piccolo aggregato rurale.

2.3 Il sistema residenziale

Il sistema insediativo residenziale rappresenta uno dei temi più interessanti e peculiari della realtà di Occhiobello essendo stato negli ultimi anni, assieme allo sviluppo delle attività commerciali, il fattore di crescita più significativo. La domanda di nuove abitazioni, soprattutto a Santa Maria Maddalena, è stata consistente e continua e, ancora oggi, si ha l'impressione che sia destinata a non esaurirsi. Questo meccanismo per cui tutto ciò che si immette sul mercato trova in tempi brevi un acquirente, è stato un forte deterrente per la qualità urbana e architettonica degli insediamenti. Nel tempo la dimensione degli alloggi si è progressivamente ridotta e, mentre l'aspetto esteriore degli edifici è rimasto ancorato a tipologie a bassa densità vicine alla casa con giardino, l'impianto distributivo interno è caratterizzato di taglio di alloggi piccolo, con zone giorno e notte vicine allo standard minimo di superficie. Questo modello costruttivo ha prodotto un impianto urbano particolare nel quale si sono moltiplicati. gli accessi pedonali e carrabili lungo le strade, tanto che oramai si ripetono senza soluzione di continuità, e un intricato sistema di scale esterne che permettono di distribuire gli alloggi, ciascuno con un ingresso indipendente.

2.4 Il sistema dei servizi

La presenza di Ferrara a pochi chilometri di distanza ha un ruolo niente affatto indifferente rispetto alla dotazione e fruizione dei servizi; la città rappresenta infatti una risorsa facilmente accessibile e con una forte attrattività dovuta all'ampia disponibilità di servizi ricreativi, culturali, scolastici che mette a disposizione. La rete museale e le iniziative culturali, piuttosto che l'offerta di sale cinematografiche che la città contiene costituiscono un servizio anche per chi risiede a Occhiobello e spiegano perché all'interno del territorio comunale, fatta eccezione per il teatro, non esistono servizi di questo tipo.

Del resto Occhiobello possiede un'ottima rete di **trasporto pubblico**, che potrebbe essere ulteriormente potenziata e valorizzata, grazie alla quale i collegamenti con Ferrara per il lavoro, per la scuola o per il tempo libero sono veloci e agevoli. Soprattutto la linea ferroviaria potrebbe essere meglio sfruttata dai residenti a Santa Maria Maddalena immaginando di migliorare la frequenza, i collegamenti con la stazione o, meglio, di avvicinare la stazione al centro abitato in modo che sia facilmente raggiungibile anche in bicicletta.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi esistente, Occhiobello riveste un ruolo importante nel settore dell'**assistenza sanitaria**, dovuto alla presenza della casa di cura e delle attività ad

essa connesse. Questo settore è destinato nel tempo a incrementarsi e ad essere ulteriormente integrato attraverso lo sviluppo dell'assistenza sociale e agli anziani in particolare.

2.5 Le aree produttive e commerciali

Le aree produttive e commerciali del comune sono concentrate in due ambiti. Quello compatto organizzato lungo la via Eridania che trova origine nel Piano Regolatore adottato nel 1970 e consolidato poi dal PRG del 1986 che ratifica una situazione produttiva che vede assestato sul tratto dal centro di Santa Maria Maddalena sino al casello autostradale, la gran parte delle attività produttive del comune.

Un secondo ambito è compreso tra la ferrovia e la statale adriatica che collega Ferrara a Rovigo. Si tratta di una zona che comprende aree per insediamenti produttivi con un carattere diffuso e non compatto come quello della zona di Santa Maria Maddalena.

Nel Capoluogo di Occhiobello invece si sono assestate, lungo la strada statale, solo alcune piccole aree produttive a carattere commerciale/artigianale.

Il PRG del 2001 conferma urbanisticamente tutte le aree produttive presenti sul territorio e prevede nuove aree di riserva per le potenzialità produttive sempre nella zona di via Eridania addossata alle precedenti di completamento nel settore sud-ovest.

Oggi queste aree sono variamente occupate e si è determinata una situazione di contemporanea presenza di ambiti sotto utilizzati, a volte degradati e per contro di imprese consolidate in capannoni di buona qualità.

Dal punto di vista della zonizzazione sono previste cinque zone D articolate a loro volta in altre cinque. Compito del PAT, in rapporto con il PATI, è anche quello di semplificare la normativa, alla luce delle caratteristiche di stretta integrazione che i settori economici presentano in modo sempre più accentuato tra funzioni strettamente produttive, di servizio e commerciali.

2.6 Il sistema infrastrutturale

L'impianto viabilistico-infrastrutturale del comune è costituito da uno schema piuttosto semplice: una direttrice principale nord-sud, la S.S.16 "Adriatica" ed una est-ovest rappresentata dalla S.R.6 (Via Eridania), che collega tutta l'area ovest della Provincia di Rovigo con Ferrara. Ad un livello gerarchico superiore, ma seguendo la medesima direttrice della strada statale Adriatica, troviamo l'autostrada A13 Padova-Bologna, la cui bretella di accesso al casello si collega con Via Eridania. Entrambi gli abitati principali di Occhiobello e S.Maria Maddalena si sviluppano fra il fiume Po e la strada regionale, ma è quello di S.Maria Maddalena ad esserne particolarmente interessato, perché interamente attraversato dalla S.R.6 che inizia ad est, in corrispondenza dell'innesto sulla S.S.16, e prosegue sino al casello autostradale di Occhiobello. Dagli studi condotti su questo tratto stradale possiamo ritenere che la direttrice Ferrara – casello di Occhiobello sia una delle vie più interessate dai flussi veicolari aventi O/D (origine/destinazione) nord-sud. Da studi recenti, emerge che gli spostamenti sul territorio avvengono prevalentemente con mezzo privato, per motivi di lavoro e commerciali il mattino, di svago e commerciali il pomeriggio.

Via Eridania, che rappresenta l'asse viario di distribuzione principale all'interno del comune, è interessata da un flusso giornaliero medio di circa 11.500 veicoli (di cui circa l'85 % veicoli leggeri) in direzione S. Maria Maddalena, conteggiati sul sovrappasso dell'A13, e di circa 8.600 (di cui l'80 % costituiti da veicoli leggeri) in direzione opposta. Una quota dei due flussi precedenti viene assorbita dalla svolta al casello autostradale, attraverso il quale transitano mediamente circa 12.000 veicoli/giorno. Tali valori debbono necessariamente intendersi tendenzialmente incrementati negli ultimi due anni, secondo i più generali trend di crescita del trasporto privato.

Il territorio comunale è attraversato anche dalla linea ferroviaria Venezia – Bologna che garantisce il collegamento su ferro con i due capoluoghi più vicini. Si hanno circa 8 corse al giorno per il collegamento con Ferrara e 9 corse al giorno con Rovigo con validità feriale, il valore si dimezza durante i giorni festivi.

L'offerta di trasporto pubblico veramente significativa è rappresentata dal Trasporto pubblico su gomma che garantisce un servizio di 180 corse/giorno feriale per i principali collegamenti con Ferrara, Rovigo e Castelmassa. Il servizio erogato si ripartisce equamente fra extra-urbano (SITA S.p.a. – Garbellini s.r.l.), che collega il comune con tutto il territorio palesano e ferrarese ed urbano (Acft S.p.a.), che garantisce una relazione forte con la città di Ferrara.

3. Contenuti del PAT

3.1 I vincoli e le tutele

Un elemento significativo per comprendere i caratteri del territorio comunale è costituito dalla individuazione delle tutele che sono state istituite dai diversi soggetti deputati al governo del territorio, da interpretare non solo come vincoli quanto piuttosto come riconoscimento delle valenze territoriali come risorse da considerare nella definizione dei quadri di assetto.

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT, ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso. I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella Tav. 1 come segue:

- Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – zone boscate;
- Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – corsi d’acqua;
- Vincolo Sismico O.P.C.M. n° 3274/2003;
- Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
- Zone Umide (art. 21 PTRC);
- Aree soggette a scolo meccanico P1 del Bacino di rilievo Fissero-Tartaro-Canalbianco;
- Limite tra la fascia fluviale B e la fascia fluviale C del Bacino di rilievo Po;
- Limite esterno della fluviale C del Bacino di rilievo Po;
- Limite delle aree sommerse nell’alluvione del 1951;
- Centri Storici (PRG, art. 24 PTRC);
- Idrografia / Fasce di rispetto
- Depuratori / Fasce di rispetto
- Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto;
- Cimiteri / Fasce di rispetto;
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / Servitù tecnologica o Fasce di rispetto;
- Allevamenti zootecnici intensivo;
- Servitù tecnologica;
- Elettrodotti / Fasce di rispetto
- Metanodotto / Fasce di rispetto
- Viabilità esistente del P.R.G.C. vigente/ Fasce di rispetto;
- Viabilità di progetto del P.R.G.C. vigente;
- Ferrovia / Fasce di rispetto;

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

3.2 La stima della popolazione futura

Le tendenze demografiche degli ultimi anni evidenziano una continua e progressiva crescita. Le stime condotte per ottenere previsioni di popolazione sono state effettuate utilizzando il cosiddetto metodo analitico o per componenti. Si analizzano e si prevedono singolarmente le dinamiche dei fenomeni che condizionano la popolazione futura, che dipende non solo dalla situazione attuale, ma anche da natalità, mortalità, immigrazione ed emigrazione.

Il metodo, procedendo per coorti², proietta la popolazione odierna nel futuro applicando i tassi specifici di mortalità³.

Per quanto concerne la dinamica della fecondità il discorso è differente, in quanto da un punto di vista teorico bisognerebbe prevedere longitudinalmente i tassi specifici di fecondità, ma nella pratica è possibile farlo solo per strutture territoriali di una certa grandezza. Per i comuni, la metodologia più opportuna è quella di calcolarsi il tasso grezzo di fecondità all'ultimo anno disponibile, cioè i nati sulla popolazione femminile in età fertile ($N/P_f[15-49]$), e riaggiornare tale tasso annualmente in base alla popolazione femminile prevista. Il totale dei nati sarà poi scomposto per genere in base al coefficiente di mascolinità alla nascita (pari a 105 maschi ogni 100 femmine).

L'ultimo fenomeno da prendere in considerazione sono le migrazioni, data la loro imprevedibilità è indispensabile formulare delle diverse ipotesi. Le ipotesi elaborate sono le seguenti:

Ipotesi di base: la popolazione immigrata e quella emigrata vengono proiettate linearmente tenendo conto del loro trend negli ultimi 20 anni, analizzando le dinamiche anche per tipo di immigrazione (dall'estero o da altro comune) e di emigrazione (per l'estero o per altro comune).

Ipotesi 1: il saldo sociale tende dal 2013 a stabilizzarsi nell'arco di una quindicina d'anni; tende, cioè, a essere pari a 0 nel 2028.

Ipotesi 2: la popolazione emigrata, verso altro comune, dal 2013 tende a dimezzarsi nell'arco di quindici anni; tende, cioè, ad essere pari alla metà nel 2028, il saldo sociale determinato dai flussi migratori da e verso l'estero tende dal 2013 a stabilizzarsi nell'arco di una quindicina d'anni; tende, cioè, a essere pari a 0 nel 2028.

La popolazione migrante viene aggiunta *ex post*, sommandola a quella derivata dal metodo per componenti.

A seconda delle ipotesi prese in considerazione, la stima potrebbe variare tra 13.270 (ipotesi 1) e 14.193 (ipotesi 2). Le famiglie molto probabilmente saranno comprese all'interno della forbice tra i valori 5.666 e 6.060.

La combinazione delle ipotesi demografiche incrociate con le tendenze economiche consentono di definire uno scenario di sviluppo della popolazione non inferiore a 2.000 nuovi

² Coorte: gruppi di persone accomunate dall'aver sperimentato l'evento d'analisi nella medesima unità di tempo. Un tipico esempio di coorte è la generazione

³ Intuitivamente, un ventenne l'anno prossimo avrà ventuno anni con una probabilità di non morire pari al tasso di **sopravvivenza** s_x . Si può perciò procedere calcolando: ${}_1P_{x+1} = {}_0P_x * s_x$. La popolazione al tempo uno in età $x+1$ è pari alla popolazione al tempo zero in età x per il tasso di sopravvivenza, quest'ultimo si ricava dalle tavole di mortalità pubblicate dall'ISTAT a livello provinciale. Per il futuro è opinione diffusa che i tassi di sopravvivenza non varieranno consistentemente così come è stato per tutto il secolo scorso, è perciò ipotizzabile che rimangano stabili.

abitanti nei prossimi 10 anni. I processi demografici fanno comunque ritenere probabile una crescita maggiore.

Si prevede inoltre un mutamento della struttura per età della popolazione nei prossimi anni: in particolare ci sarà un considerevole aumento di popolazione tra i 6 e i 10 anni. Le variazioni minori interesseranno, invece, le coorti più anziane e la popolazione in età compresa tra 0 e 3 anni.

3.3 Gli Ambiti Territoriali Omogenei

Il PAT individua nel territorio comunale sette Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi e corrispondenti al seguente elenco:

ATO 1: OCCHIOBELLO

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ambito delimitato a nord dalla strada Eridania e a sud dal Po, si estende longitudinalmente dall'autostrada al confine con il comune di Stienta. Al suo interno comprende il centro storico di Occhiobello e la nuova edificazione realizzata dagli anni '60 fino al periodo più recente.

Il centro abitato pur non essendo più, dopo l'incremento demografico di Santa Maria Maddalena, l'ambito più importante del comune, è comunque ancora il centro amministrativo e culturale; è infatti sede del municipio e di altre importanti attrezzature come il teatro, le scuole e alcuni impianti sportivi.

Il rapporto con il Po, che viene compreso all'interno dell'ambito, è importante non solo per la relazione storica tra la chiesa, il sagrato e la piazza civica ortogonalmente orientata con il fiume, ma anche per la percezione paesaggistica che l'argine, infrastruttura di collegamento tra i centri abitati, crea con l'orizzonte urbanizzato e con gli spazi aperti verso il fiume.

ATO 2: SANTA MARIA MADDALENA

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

Il nucleo di Santa Maria Maddalena, che accoglie circa 7.000 dei 10.000 abitanti del comune, si presenta con un impianto reticolare derivato dal piano di ricostruzione e dal primo PRG adottato nel 1970. La vocazione essenzialmente residenziale della frazione trova origine nella sua ubicazione lungo la direttrice per Rovigo e prossima alla città di Ferrara, inoltre si trova in posizione baricentrica nei confronti dei comuni (quasi tutti di piccola dimensione) della sinistra Po. Questa sua origine residenziale deriva da lontano se pensiamo che anche nel periodo tra il 1951 e 1961 quando dopo l'alluvione tutti i comuni perdevano popolazione, gli abitanti della frazione crescevano. L'autostrada con il casello di Occhiobello ha contribuito a rafforzare il centro di Santa Maria Maddalena.

Lo sviluppo recente lungo la via Eridania di una serie di grandi strutture di vendita, trasformatesi nel tempo in una strada mercato ha contribuito a depauperare la frazione di quella rete di negozi che qualificano una struttura urbana di queste dimensioni. Anche il nucleo centrale di Santa Maria Maddalena, caratterizzato da una struttura semplice e lineare, definita dalla piazza centrale e dalla serie di edifici residenziali che si ripetono analoghi per tipologia e caratteristiche architettoniche, fatta eccezione per la chiesa, ospita poche funzioni commerciali e nessuna ricettiva.

Più ricco si presenta il sistema dei servizi, scolastici e sportivi e soprattutto per quanto riguarda la dotazione nel settore dell'assistenza sanitaria, dovuto alla presenza della casa di cura e delle attività ad essa connesse.

ATO 3: ZONA PRODUTTIVA – COMMERCIALE

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'area produttiva commerciale lungo la strada Eridania trova origine nel Piano Regolatore "Cervellati" adottato nel 1970 progettata in risposta alla preoccupazione dell'amministrazione comunale di riuscire "attraverso le previsioni di piano regolatore generale, ad evitare un potenziamento ulteriore della frazione di S. Maria Maddalena rispetto, o meglio, a danno del capoluogo pur evitando previsioni di continuità fra capoluogo e frazione maggiore, si è cercato di determinare un punto di incontro con la previsione della zona industriale grosso modo baricentrica ai due luoghi."

Nel periodo a cavallo tra gli anni '70 e '80 si osserva che i due terzi della produzione edilizia non residenziale si localizzano in questa area, ed infatti il PRG del 1986 ratifica una situazione produttiva che vede assestato sul tratto dell'Eridania dal centro di Santa Maria Maddalena sino al casello autostradale, la gran parte delle attività produttive del comune.

Oggi gli insediamenti produttivi e commerciali nella zona hanno i caratteri di un sistema compatto, ma che presenta problematiche differenti per quanto attiene al comparto commerciale da quello produttivo.

ATO 4: DIRETTRICE URBANISTICA EST

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ambito è compreso tra la ferrovia e la statale adriatica che collega Ferrara a Rovigo. Si tratta di una zona che comprende aree per insediamenti produttivi con un carattere diffuso e non compatto come quello della zona di Santa Maria Maddalena. Dal punto di vista funzionale si tratta di imprese con una alta "nati-mortalità" sono presenti molte aree libere e edifici dimessi. La relazione tra la strada, le strutture produttive insediate e l'ambito del fiume Po è sostanzialmente inesistente.

ATO 5: NUCLEI INSEDIATI LUNGO IL PO

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

La valenza dell'area è data dal carattere paesaggistico –naturalistico costituito dalla struttura arginale del fiume Po. Tale argine di costruzione relativamente recente, ha alterato il rapporto con il fiume, non è infatti avvertibile la ricchezza paesaggistica della golena se non portandosi sulla sommità arginale.

Oltre al fiume e l'argine, il territorio è caratterizzato dalla presenza di fabbricati rurali e corti limitrofe al fiume; nel periodo più recente attorno gli edifici rurali, anche di pregio, si sono sviluppate edificazioni a carattere residenziale ma anche insediamenti produttivi.

ATO 6: GURZONE

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

La frazione di Garzone, la più piccola mantiene nel suo centro storico alcuni segni di una antica supremazia, oggi si riconosce un tipico nucleo storico agricolo e che del legame con la zona agricola conserva l'impianto urbanistico e la tipologia degli edifici disposti lungo strada a formare un piccolo aggregato rurale. Case, fattorie e piccoli oratori punteggiano la vasta campagna che circonda il nucleo abitato.

ATO 7: ZONA AGRICOLA

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

Lo spazio agricolo risulta caratterizzato in modo omogeneo da un territorio agrario "a campi aperti" nel quale permangono solo alcuni elementi del paesaggio tradizionale, quale la presenza di abitazioni rurali vecchie e da alcuni filari di piante arboree.

Tabella 2 - Dimensionamento delle superfici e dei volumi previsti dal PAT, nell'arco di validità dello strumento, ripartito per ATO e tipologia di area di intervento

	AREE RESIDENZIALI	AREE NON RESID.	DOTAZIONI URBANISTICHE	AREA TOT	MC RESIDENZIALI REALIZZABILI	ABIT. TEORICI
ATO 1	-	-	-	-	-	-
ATO 2	115.600	-	20.400	136.000	59.000	393
ATO 3	-	110.500	19.500	130.000	-	-
ATO 4	-	15.300	2.700	18.000	-	-
ATO 5	-	-	-	-	-	-
ATO 6	40.800	-	7.200	48.000	40.800	272
TOTALE	156.400	125.800	49.800	332.000	99.800	665

3.4 La perequazione urbanistica

La nuova legge urbanistica del Veneto ha sancito l'introduzione dell'istituto della perequazione urbanistica quale strumento di gestione delle trasformazioni urbane.

Istituto che trova origine nella decadenza e l'indennizzabilità dei vincoli urbanistici e nella difficoltà di perseguire politiche attive nella costruzione della città pubblica attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio.

La perequazione, fondata sul principio di distribuire la capacità edificatoria dello strumento urbanistico su tutti i terreni coinvolti da previsioni sia pubbliche che private consente di perseguire tre importanti obiettivi:

- **equità di trattamento** per tutti i cittadini proprietari di terreni investiti da previsioni urbanistiche superando le ingiustizie del passato che non distribuivano in modo omogeneo la rendita fondiaria;
- **superamento del contenzioso** legato alle procedure espropriative mediante accordi attuativi con i proprietari su schemi d'intervento predisposti dagli uffici pubblici;
- **sostanziale risparmio economico** per le casse comunali che acquisiscono i terreni pianificati per standard pubblici a costo zero perché ceduti in cambio della possibilità edificatoria.

Operativamente il modello della perequazione urbanistica si basa sul principio di riconoscere ai proprietari dei suoli urbani, individuati in trasformazione, dei diritti edificatori e di separare tale diritto dall'edificazione sull'area di proprietà. Si assegna per ogni terreno una quota di volume edificabile, quindi si scinde il legame tra il diritto di edificazione del terreno e la realizzazione del volume su di esso. In questo modo a tutti i proprietari di aree coinvolte nella trasformazione si riconosce un diritto teorico all'edificabilità.

Nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue è concentrata su una parte limitata del comparto interessato dalla trasformazione e le aree che eccedono, rispetto alla cessione delle dotazioni minime di standard di legge per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono cedute al comune. L'utilizzazione di tali aree o l'acquisizione di opere primarie e secondarie permette all'amministrazione comunale di attuare in un'unica fase il disegno organico della città.

Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per attribuire il valore dell'indice maturato dall'area, sono stati individuati valori diversi in relazione alle caratteristiche delle diverse aree del comune. A tal fine il territorio è stato ripartito in tre ambiti rappresentati nello schema che segue.

	INDICE DI ZONA mc/mq
A – Occhiobello	0,8
B – Santa Maria Maddalena	0,8
C – Gurzone	0,6

Nelle aree interessate dalle linee di espansione residenziale la modalità perequativa prevista dal PAT consiste nella cessione del 15% dell'area che il PI attiverà, da destinare alla dotazione urbanistica e/o per il trasferimento di crediti edilizi. Tale cessione potrà essere convertita in realizzazione di opere di interesse pubblico qualora l'amministrazione ne ravvisi l'opportunità.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Il PI dovrà prevedere di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione di:

- Piani urbanistici attuativi e o parti di essi;
- Schede normative;
- Interventi che prevedano forme di negoziazione.

In ogni caso anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

I crediti maturati in caso di trasferimento vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione.

CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI				
da	a			
	A	B	C	D
A - Occhiobello	1	0,8	1	Non ammesso
B – S. Maria Maddalena	1	1	1	Non ammesso
C – Gurzone	0,8	0,8	1	Non ammesso
D – Zona Agricola	0,8	0,6	0,8	1

3.5 La Superficie Agricola Utilizzata trasformabile

Coerentemente con il principio della tutela dal consumo di territorio agricolo 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 può essere trasformata, con destinazioni urbanistiche diverse.

Il calcolo effettuato per il comune di Occhiobello ha portato ad un valore potenziale di 276.927,3 mq.

Tabella 3 - Calcolo della SAU prevista dal PAT

	AREE DI TRASFORMAZIONE	AREE DI TRASFORMAZIONE PAT	SUPERFICIE GIA' COMPRESA NEL PRG O NON INCIDENTE SULLA SAU TRASFORMABILE
ATO 1	50.734		50.734
ATO 2	555.977	136.000	419.977
ATO 3	639.728	130.000	509.728
ATO 4	18.000	18.000	
ATO 5	-	-	-
ATO 6	48.000	48.000	
TOTALE	1.312.439	332.000	980.439

Obiettivi che derivano dalla valutazione che il consumo di territorio abbia inciso sia sul settore produttivo agricolo in quanto tale, sia sulla più generale funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturalistico provocando cambiamenti profondi e che quindi diventi prioritario, anche a Occhiobello, contenere il consumo di risorse territoriali.

Il PAT individua, attraverso il disegno di assetto le tipologie di aree su cui la trasformazione urbanistica produrrà interventi di consolidamento, recupero, riordino, riqualificazione ed espansione, prefigurazioni che sono demandate nella loro attuazione al Piano degli Interventi.

Tabella 4 - Valutazione della SAU trasformabile

	ha	mq	Kmq	%
Superficie Agricola Utilizzata (SAU) da PRG	2.130,21	21.302.100	21,30	
Superficie Territoriale Comunale (STC) da PRG	3.253,99	32.539.907	32,53	
SAU da PRG /STC				65,64
Indice trasformabilità SAU				1,3
Superficie massima trasformabile (Smt)		276.927,3	0,28	