

COMUNE DI SANDRIGO

Provincia di Vicenza

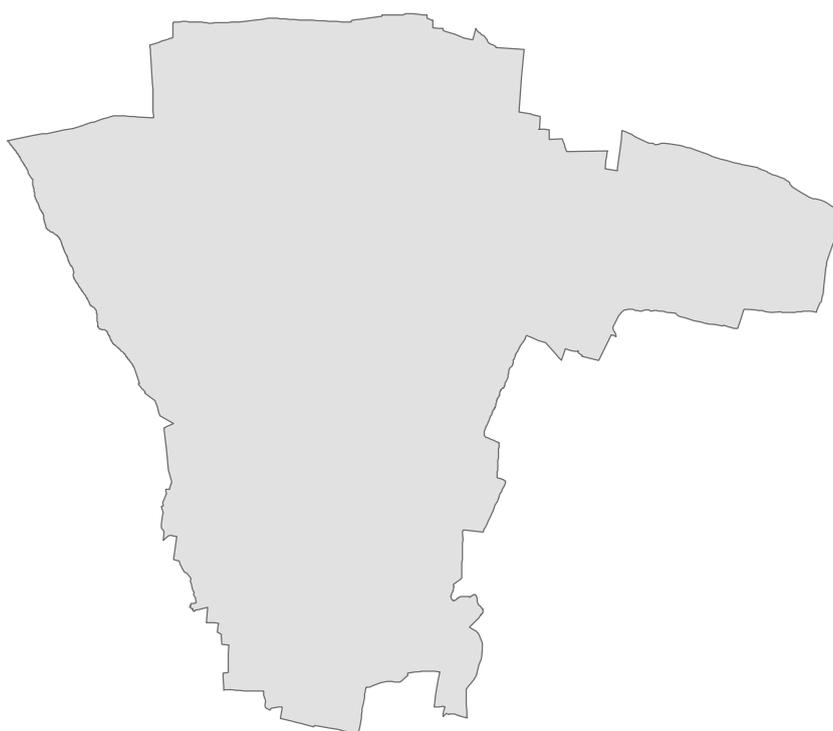
P.A.T.

Elaborato

9

A

Ambiti territoriali omogenei e aree strategiche



REGIONE VENETO
Direzione Urbanistica

PROVINCIA DI VICENZA
Dipartimento Territorio e Ambiente
Settore Urbanistica

COMUNE DI SANDRIGO
Il Sindaco, dott.ssa Barbara Trento

ATP

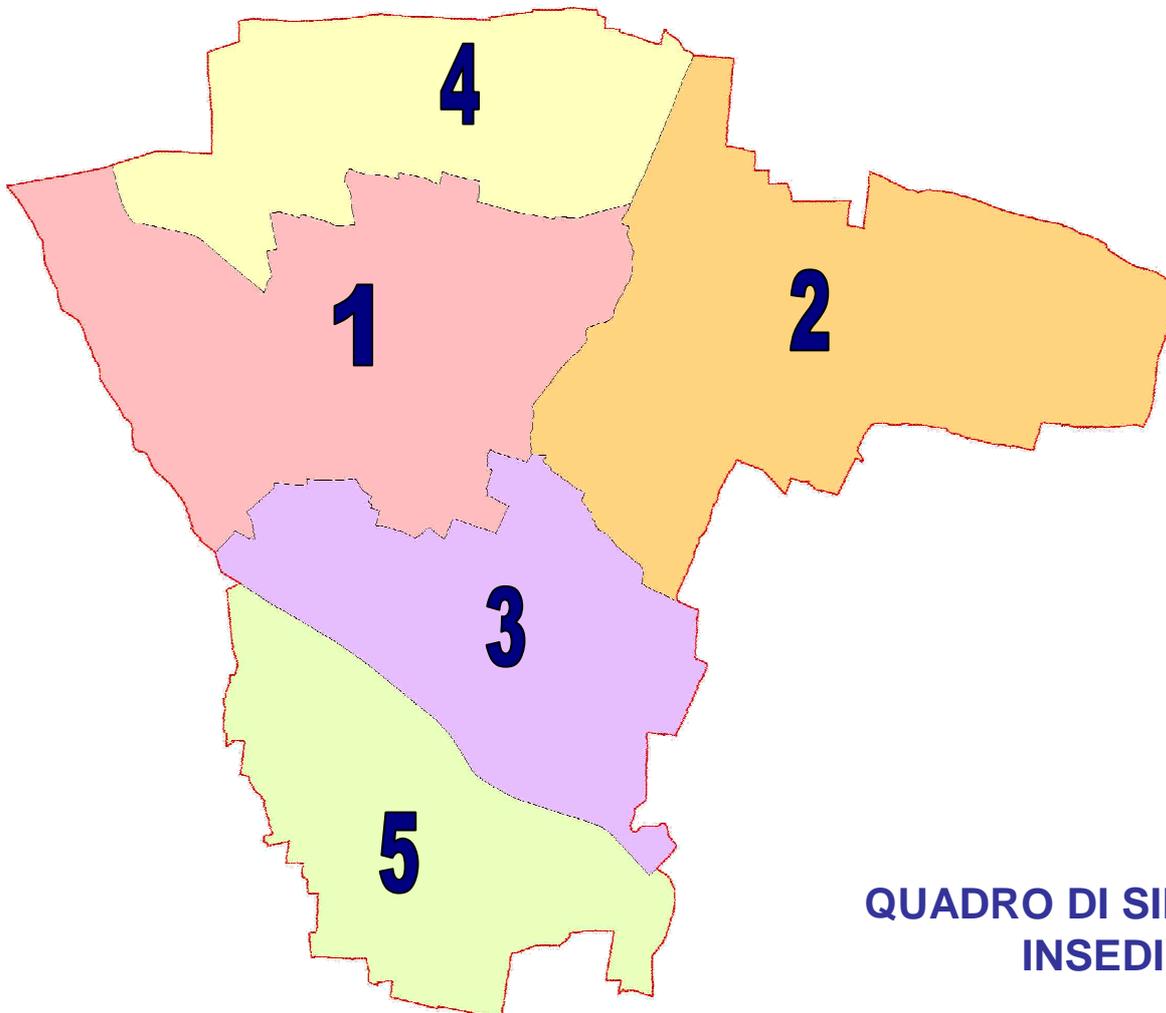
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

SISTEMA S.n.c., F. Sbetti

FANTIN PELLIZZER ARCH. ASS,
Maurizio Fantin

INDAGINI SPECIALISTICHE

Indagine Geologica
dott. geologo Roberto Rech
Indagini Agronomiche
dott. agronomo Elisabetta Tescari



QUADRO DI SINTESI: CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

ATO	Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. pubb.
		Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/210)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
1	681	148.063	705	0	35.937	PUA	144.899
2	767	19.945	95	0	0	PUA	0
3	465	0	0	0	0	PUA	0
4	441	0	0	0	0	PUA	0
5	438	0	0	0	0	PUA	0
TOT.	2792	168008	800	0	0	PUA	144.899

VALORI

Dal punto di vista architettonico il centro storico rappresenta un importante valore testimoniale sia per la qualità del patrimonio architettonico che per l'estensione.

La presenza di attività pubbliche di importanza sovra comunale, soprattutto scolastiche, fa del centro di Sandrigo un punto di riferimento per i comuni più piccoli limitrofi e contribuisce alla vitalità del centro e delle attività commerciali e di servizio.

La zona industriale, organizzata attraverso un progetto di pianificazione attuativa, costituisce un polo attrattore per la qualità della struttura viaria, per la facilità di collegamento con l'autostrada e le zone produttive limitrofe. Inoltre la scelta di collocarla in posizione defilata e in un ambito poco interessante sotto il profilo agricolo si è rivelata nel tempo come corretta sotto il profilo urbanistico.

Infine l'ambito comprende aree già di proprietà pubblica e consente quindi una facile gestione della trasformazione e edificabilità.

CRITICITA' E FRAGILITA'

La strada statale che attraversa il centro abitato è una delle principali criticità sia rispetto alla qualità ambientale che per il sistema dell'accessibilità e dello scambio tra il tessuto insediativo a sud e a nord della strada.

Un secondo elemento di criticità è rappresentato dagli ambiti di espansione del centro non ancora completati, soprattutto l'area dietro la chiesa parrocchiale e quella adiacente all'ospedale. Per la vicinanza al centro e ai servizi esistenti le due aree rappresentano il naturale completamento del tessuto e l'opportunità per completare la dotazione di servizi.

Un terzo elemento di criticità è rappresentato dalla mancata definizione dei margini tra tessuto insediativo e zona agricola che comporta interferenze tra le attività produttive agricole e la residenza in termini percettivi, ma anche di vicinanza tra abitazioni e allevamenti. Sempre il tessuto residenziale a ovest del centro storico presenta problematiche legate alla maglia viaria che ha in alcuni casi sezioni insufficienti soprattutto rispetto ai collegamenti con gli impianti sportivi e alle principali strade di collegamento con il centro.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. pubb.
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/210)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
681	148.063	705	0	35.937	PUA	144.899

Non sono previste aree a specifica destinazione commerciale, alberghiera ma è ammesso ricavare tali volumi all'interno delle aree residenziali con l'obiettivo di ottenere un mix funzionale delle zone. Tali volumi vanno in detrazione rispetto al volume residenziale riportato nella tabella. Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata e dei centri storici, gli eventuali aumenti di volume non incidono sul carico insediativo aggiuntivo.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

Sistema insediativo:

- La salvaguardia del centro storico in quanto sistema di relazioni e connessioni tra manufatti edilizi, spazi aperti pavimentati e verdi, rete stradale, manufatti minori e simbolici, articolazione di funzioni ed usi;
- La riqualificazione dei margini del tessuto edificato;
- L'individuazione di espansioni edilizie in ambiti adiacenti al tessuto esistente che non compromettano aree di pregio e in relazione con la sostenibilità ambientale degli interventi. In particolare la conferma delle espansioni già indicate a sud del centro e il completamento attraverso le indicazioni del PAT delle aree a nord-ovest.
- La valorizzazione delle aree di proprietà pubblica sia rispetto alla edificabilità propria che come ambiti per l'atterraggio di crediti.
- La crescita controllata della zona produttiva esistente.

Sistema dei servizi:

- Il completamento e potenziamento della zona sportiva del campo da calcio e della piscina;
- La conferma del sistema di servizi del centro e del completamento della casa di riposo.

Sistema infrastrutturale

- La valorizzazione degli assi stradali di penetrazione verso il centro con funzione di distribuzione urbana piuttosto che di attraversamento;
- Il completamento e lo sviluppo della rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali.
- La previsione di infrastrutture stradali collegate agli ampliamenti residenziali e produttivi in modo da non gravare sulla rete esistente e da rappresentare l'opportunità di risolvere le criticità delle strade esistenti.

Sistema ambientale

- La valorizzazione del sistema fluviale dal punto di vista ambientale e la tutela degli ambiti verdi di mitigazione tra la zona industriale e il fiume.
- La previsione di un ambito verde alberato di separazione tra la nuova previsione residenziale, la zona produttiva e la viabilità.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

Sistema ambientale:

■ Nell'attivare gli interventi di nuova costruzione dovranno essere salvaguardati i corridoi e gli ambiti verdi di mitigazione previsti dal PAT;

Sistema dei servizi:

■ l'area a servizi a sud del centro rappresenta una risorsa importante per completare la dotazione di aree pubbliche.

Sistema insediativo:

■ L'attuazione delle espansioni edilizie dovrà avvenire nella forma di un progetto attuativo che comprenda la verifica e il disegno del sistema infrastrutturale in particolare dovranno essere studiati e mitigati gli effetti delle nuove aree sulla rete stradale.

■ Le nuove aree residenziali e produttive contribuiscono alla dotazione di servizi attraverso l'applicazione della perequazione secondo i criteri e le modalità descritte nelle norme del PAT.

■ Per quanto riguarda l'area centrale denominata Piano Bordignon, il PAT promuove una revisione delle modalità attuative che consenta la realizzazione di un impianto più coerente con le caratteristiche del contesto in particolare per quanto attiene alle tipologie e altezze degli edifici. L'area riveste un particolare interesse pubblico in quanto adiacente al centro di Sandrigo e perché la sua attuazione consente di avviare una riqualificazione complessiva dei servizi centrali in particolare per quanto attiene: ai parcheggi, alle scuole, alla casa di riposo e al sistema dell'accessibilità al centro storico. E' pertanto ammessa una revisione delle previsioni urbanistiche e architettoniche da attuarsi attraverso le procedure di accordo pubblico-privato previste all'art. 6 della Lr. 11/04 e richiamate all'art. 57 delle norme di attuazione del PAT.

Sistema infrastrutturale

■ Il tracciato della statale interno dell'edificato dovrà essere concepito in modo da ottimizzare la sezione, regolamentare la circolazione, migliorare gli incroci, inserire percorsi pedonali e ciclabili protetti;

■ La valorizzazione degli argini fluviali da recuperare come percorsi ciclabili.

VALORI

Dal punto di vista architettonico l'ambito è caratterizzato dalla presenza del centro storico di Ancignano e da un tessuto agricolo dove permangono alcuni edifici di carattere monumentale.

Sotto il profilo ambientale l'ambito è di particolare pregio per il contesto agricolo ancora ben conservato.

CRITICITA' E FRAGILITA'

La strada statale che attraversa il centro abitato è, anche nel caso dell'ATO 2, una delle principali criticità sia rispetto alla qualità ambientale che per il sistema dell'accessibilità e dello scambio tra il tessuto insediativo a sud e a nord della strada. Un secondo elemento di criticità è rappresentato dalla zona produttiva a ovest di Ancignano che non ha le caratteristiche infrastrutturali e di inserimento paesaggistico che richiederebbe un contesto così importante.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. pubb.
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/210)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
767	19.945	95	0	0	PUA	0

Non sono previste aree a specifica destinazione commerciale, alberghiera ma è ammesso ricavare tali volumi all'interno delle aree residenziali con l'obiettivo di ottenere un mix funzionale delle zone. Tali volumi vanno in detrazione rispetto al volume residenziale riportato nella tabella. Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata e dei centri storici, gli eventuali aumenti di volume non incidono sul carico insediativo aggiuntivo.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

Sistema ambientale:

- L'individuazione e la tutela dei corridoi ecologici minori;

Sistema insediativo;

- L'individuazione di una espansione edilizia in ambiti adiacenti al tessuto esistente che consenta il completamento delle aree pubbliche e dei percorsi ciclabili;
- La valorizzazione del centro storico e dei beni ambientali sparsi nel territorio agricolo.

Sistema infrastrutturale

- La creazione di percorsi pedonali e ciclabili che consentano il raggiungimento in sicurezza dei luoghi pubblici come le scuole.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

Sistema ambientale:

- Il PI nell'attivare le nuove aree di espansione dovrà salvaguardare i corridoi verdi;
- Le aree di espansione dovranno contribuire alla realizzazione del sistema di smaltimento delle acque secondo le indicazioni contenute nella valutazione di compatibilità idraulica.

VALORI

Dal punto di vista architettonico il centro storico di Lupia costituisce un importante valore testimoniale per la qualità del patrimonio architettonico.

Sotto il profilo ambientale l'ambito è attraversato in direzione nord-sud da un sistema di zone umide e a parco che nel suo insieme costituisce un elemento di particolare rilevanza sotto il profilo ambientale per la presenza di un corridoio ecologico e delle zone umide e sotto il profilo paesaggistico per la qualità dei luoghi.

Il limite sud dell'ATO è definito dal corso dell'Astico, anche in questo caso si tratta di un importante corridoio ecologico e di un elemento paesaggistico di grande rilevanza.

CRITICITA' E FRAGILITA'

Le principali criticità dell'ambito sono rappresentate dall'edificazione diffusa che, pur essendo presente in modo contenuto, potrebbe rappresentare un rischio rispetto alla salvaguardia dell'ambiente agricolo e del paesaggio.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. pubb.
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/210)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
465	0	0	0	0	PUA	0

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata, del centro storico e dei borghi, gli eventuali aumenti di volume non incidono sul carico insediativo aggiuntivo.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

Sistema ambientale:

- Valorizzazione e tutela delle aree verdi della percezione del paesaggio agricolo;
- Tutela del paesaggio agricolo e del centro storico dalle nuove edificazioni.

Sistema insediativo:

- Tutela degli ambiti storici attraverso la promozione del recupero dell'esistente;

Sistema infrastrutturale

- Il completamento della rete delle piste ciclabili esistente.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

Sistema ambientale:

- Il PI dovrà salvaguardare i corridoi verdi indicati dal PAT;
- Il PI dovrà tutelare e valorizzare le zone umide e gli ambiti ad alto valore paesaggistico.
- Il PI formulerà attraverso adeguate analisi le ipotesi progettuali relative alla cava esistente sull'Astico verificando le destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto dell'ambiente e delle indicazioni contenute negli elaborati di VAS. Qualunque scelta dovrà essere accompagnata dallo studio di sistemi di mitigazione e ricomposizione dell'area.

Sistema insediativo:

- Il PAT riconosce al centro storico di Lupia caratteristiche di qualità sotto il profilo ambientale e architettonico. Il PI disciplina gli interventi in tali nuclei con attenzione alla conservazione dei caratteri tipici, la valorizzazione e il completamento del tessuto esistente.
- Il PI prevede la ricognizione degli eventuali elementi di degrado presenti nell'ambito e ne prevede il trasferimento attraverso l'applicazione del credito edilizio.

VALORI

Dal punto di vista architettonico il centro storico di Lupiola costituisce un importante valore testimoniale per la qualità del patrimonio architettonico. Sotto il profilo ambientale l'ambito è delimitato dal corso dell'Astico, anche in questo caso si tratta di un importante corridoio ecologico e di un elemento paesaggistico di grande rilevanza.

CRITICITA' E FRAGILITA'

Le principali criticità dell'ambito sono rappresentate dall'edificazione diffusa che potrebbe rappresentare un rischio rispetto alla salvaguardia dell'ambiente agricolo e del paesaggio.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. pubb.
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/210)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
441	0	0	0	0	PUA	0

Non sono previste aree a specifica dotazione commerciale, alberghiera ma è ammesso ricavare tali superfici all'interno delle aree produttive con l'obiettivo di ottenere un mix funzionale delle zone.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

Per caratteristiche e composizione l'ambito è analogo all'ATO 4.

Sistema ambientale:

- Valorizzazione e tutela delle aree verdi della percezione del paesaggio agricolo;
- Tutela del paesaggio agricolo e del centro storico dalle nuove edificazioni.

Sistema insediativo:

- Tutela degli ambiti storici attraverso la promozione del recupero dell'esistente;

Sistema infrastrutturale

- Il completamento della rete delle piste ciclabili esistente.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

Sistema ambientale:

- Il PI dovrà salvaguardare i corridoi verdi indicati dal PAT;
- Il PI dovrà tutelare e valorizzare le zone umide e gli ambiti ad alto valore paesaggistico.
- Il PI formulerà attraverso adeguate analisi le ipotesi progettuali relative alla cava esistente sull'Astico verificando le destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto dell'ambiente e delle indicazioni contenute negli elaborati di VAS. Qualunque scelta dovrà essere accompagnata dallo studio di sistemi di mitigazione e ricomposizione dell'area.

Sistema insediativo:

- Il PAT riconosce al centro storico di Lupiola caratteristiche di qualità sotto il profilo ambientale e architettonico. Il PI disciplina gli interventi in tali nuclei con attenzione alla conservazione dei caratteri tipici, la valorizzazione e il completamento del tessuto esistente.
- Il PI prevede la ricognizione degli eventuali elementi di degrado presenti nell'ambito e ne prevede il trasferimento attraverso l'applicazione del credito edilizio.
- Il PAT indica gli ambiti di edificazione diffusa, il PI ne definisce le modalità di trasformazione indicando gli ambiti destinati a nuova edificazione a seguito di trasferimento dei crediti edilizi.

VALORI

Dal punto di vista ambientale e paesaggistico l'ambito si caratterizza per essere una zona agricola importante sia per la caratterizzazione degli elementi tipici, che per la presenza di manufatti di pregio architettonico.
Si tratta di un ambito che rappresenta un valore anche per la produttività delle aziende agricole che comprende.

CRITICITA' E FRAGILITA'

Le principali criticità dell'ambito sono rappresentate dalla presenza degli allevamenti e dai conflitti che possono essere generati dalla vicinanza con le zone residenziali.
La zona agricola presenta inoltre edificazioni di carattere sparso che, se potenziate, possono diventare una criticità per la tutela del paesaggio e dell'attività agricola stessa.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. pubb.
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/210)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
438	0	0	0	0	PUA	0

Non sono previste aree a specifica dotazione commerciale, alberghiera ma è ammesso ricavare tali superfici all'interno delle aree produttive con l'obiettivo di ottenere un mix funzionale delle zone.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

Sistema ambientale:

- Valorizzazione e tutela delle aree verdi della percezione del paesaggio agricolo;
- Tutela del paesaggio agricolo e dei manufatti di interesse architettonico

Sistema insediativo:

- individuazione dei nuclei di edificazione diffusa e contenimento di questo tipo di occupazione del territorio agricolo.

Sistema infrastrutturale

- Il completamento della rete delle piste ciclabili esistente.
- La valutazione della viabilità esistente, soprattutto delle strade di collegamento con gli ambiti esterni al confine comunale. Definizione dei punti di conflitto e potenziamento dei tratti insufficienti.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

Sistema ambientale:

- Il PI dovrà salvaguardare la caratteristica di zona agricola favorendo le aziende esistenti e attive.
- Il PI dovrà tutelare il paesaggio soprattutto in relazione ai contesti dei complessi monumentali e alla percezione degli elementi di pregio..

Sistema insediativo:

- Il PAT riconosce ai manufatti di pregio il permanere di qualità architettoniche e ambientali. Il PI attraverso una apposita schedatura indica, oltre ai gradi di intervento, anche le destinazioni d'uso consentite in modo da promuovere la conservazione e la valorizzazione di tali beni.
- Il PI prevede la ricognizione degli elementi di degrado presenti nell'ambito e ne prevede il trasferimento attraverso l'applicazione del credito edilizio.
- Per quanto riguarda gli allevamenti il PAT ha fatto una ricognizione di quelli dismessi e di quelli ancora attivi indicando anche le situazioni di degrado. Il PI può aggiornare e completare le informazioni e disciplina la rimozione del degrado attraverso l'applicazione del credito edilizio.
- Il PAT indica gli ambiti di edificazione diffusa, il PI ne definisce le modalità di trasformazione indicando gli ambiti destinati a nuova edificazione a seguito di trasferimento dei crediti edilizi.