

COMUNE DI SANDRIGO

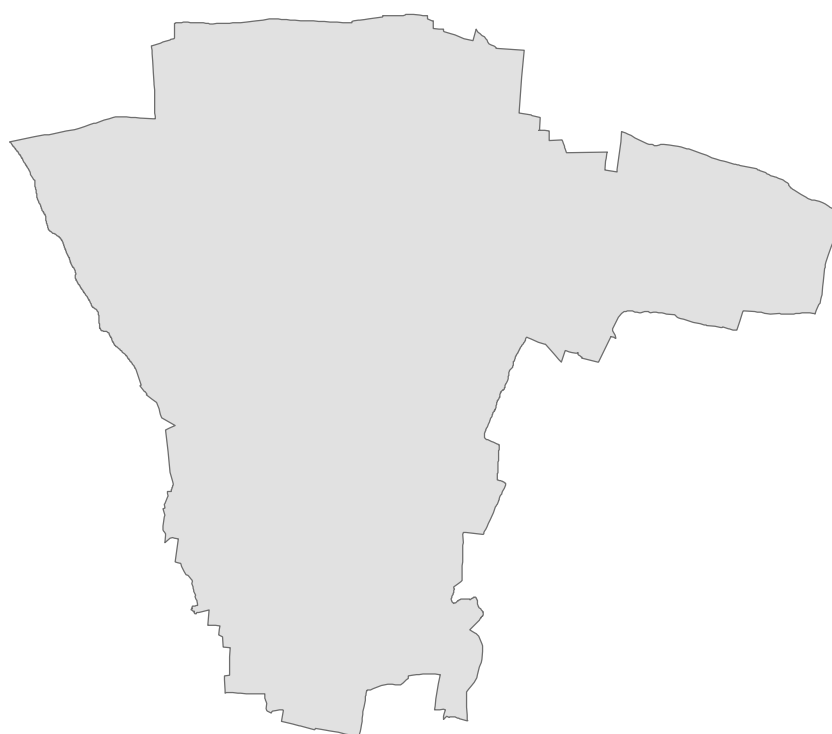
Provincia di Vicenza

P.A.T.

Elaborato

8

Relazione di Sintesi



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. Sbeti

FANTIN PELLIZZER ARCH. ASS,
Maurizio Fantin

INDAGINI SPECIALISTICHE

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

INDICE

Premessa

1. Quadro generale.....	3
1_1 Inquadramento territoriale.....	3
1_2 La pianificazione territoriale _PTCP.....	3
2. Contenuti del PAT.....	5
2_1 Linee guida per il progetto del Piano.....	5
2_2 I vincoli e le tutele.....	6
2_3 Il sistema insediativo.....	7
2_4 Gli Ambiti Territoriali Omogenei.....	7
2_5 Trasformabilità.....	9
2_6 Dimensionamento.....	9
2_7 La perequazione urbanistica.....	11
2_8 La Superficie Agricola Trasformabile	11

Affrontare il tema del nuovo Piano di Assetto del Territorio del comune di Sandrigo 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 condizionerà l'attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti. La strada scelta dal legislatore è stata 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 Piano Regolatore Comunale nella nuova concezione del PAT come previsto dalla legge regionale 11 del 2004, 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.

1_ QUADRO GENERALE

1_1 Inquadramento territoriale

Il territorio comunale di Sandrigo, 10 km a nord di Vicenza, è collocato al margine orientale della Provincia, nella zona di passaggio tra l'alta e la media pianura corrispondente al limite superiore delle risorgive. Confina a nord con Breganze e Schiavon, ad est con Pozzoleone e Bressanvido, a sud con Bolzano Vicentino e Monticello Conte Otto, ad ovest con Dueville e Montecchio Precalcino.

L'emergenza spontanea delle acque dal suolo, dovuta all'affioramento della falda freatica, caratterizza gran parte del territorio sandricense e rappresenta al contempo un elemento vulnerabile e una risorsa importante nel bilancio idrogeologico della pianura vicentina. La giacitura del terreno è pianeggiante (pendenza media 0,6 %), con quote di campagna comprese tra 86,4 m s.l.m.m. a nord (località Terraglione) e 45,0 m s.l.m.m. a sud (località Lupiola). L'idrografia superficiale, influenzata dalla presenza delle risorgive, si caratterizza per la presenza di numerosi corsi d'acqua, artificiali e naturali, ad andamento sostanzialmente parallelo (nord-sud). I principali sono il torrente Astico, il torrente Laverda, il fiume Tesina, il fosso Palmirona e il Ghebo-Longhella. Tra questi il maggiore è il torrente l'Astico, che scorre lungo il confine nord occidentale con Montecchio Precalcino fino a Passo di Riva, quindi attraversa Sandrigo con andamento NW-SE, e raccoglie infine le acque del Tesina in territorio di Bressanvido.

Il Tesina si forma in una bassura di risorgenza a nord-est del capoluogo e ad est dell'abitato affluisce nel torrente Laverda, originatosi nelle colline a nord di Mason Vicentino. Dalle polle affioranti tra Sandrigo ed Ancignano si originano il fosso Palmirona ed il Longhella, che affluiscono nel Tesina rispettivamente a nord-est e sud-est di Lupia.

superficie territoriale kmq	27.95
densità territoriale ab./Kmq	282.7
popolazione residente 2007	8333
famiglie 2001	2.747
dimensione media famiglie 2001	2.87

1_2 La pianificazione territoriale_PTCP

Il PAT aderisce agli obiettivi indicati dal PTCP relativi all'ambito insediativo n.7: "pianura irrigua la fascia delle risorgive tra Vicenza e Bassano" sviluppandoli nelle specifiche azioni di piano, in particolare:

- Ambito insediativo
 - Tutelare gli ambiti e i paesaggi di pregio (risorgive), le aree protette e i manufatti architettonici
 - di maggiore interesse;
 - Promuovere azioni di coordinamento tra Comuni per quanto riguarda la gestione del regime del-
 - le acque, al fine di una maggior razionalizzazione della risorsa idrica e di una riqualificazione del paesaggio delle risorgive.
 - Promuovere la creazione di mercati locali specifici per prodotti specifici
- Le città e gli insediamenti urbani

Obiettivi:

- promuovere politiche di governo del territorio edificato e di localizzazione di servizi rari;
- promuovere azioni di coordinamento e di accompagnamento dello sviluppo nei processi di espansione insediativa ai fini di non compromettere aree agricole ancora integre e ben conservate;

Direttive:

- sviluppare normative coordinate a livello sovracomunale al fine di definire regole comuni per la promozione della concentrazione dell'edificabilità soprattutto residenziale, incentrate all'uso degli spazi urbani ancora vuoti;
 - promuovere parametri edificatori uniformi e consoni alle caratteristiche insediative delle aree;
 - valorizzare i servizi esistenti attraverso la loro promozione e caratterizzazione;
 - definire ambiti precisi di espansione urbana accompagnati da specifici studi sulle caratteristiche dei fondi agricoli contermini.
- La rete delle infrastrutture per la mobilità

Obiettivi

- Promuovere politiche di riqualificazione e di potenziamento della rete infrastrutturale;
- Garantire alle frazioni il miglioramento della qualità urbana, la sicurezza, ed una maggior connessione con i centri di riferimento.

Direttive:

- efficace sistema di controllo sulle discariche che nei loro territori sono collocate;
 - promuovere interventi di riqualificazione agricolo-ambientale dell'ambito che tengano conto dei processi di riconversione della produzione agricola.
 - recupero degli edifici, indicando la possibilità di ricavare parcheggi e strutture per la ristorazione e il commercio, consolidando le strutture pubbliche esistenti, costruendo quindi le opportunità per una progressiva rivitalizzazione
 - promuovere interventi per la messa in sicurezza della viabilità principale, in particolare nel tratto di SP 248 di attraversamento ai centri di Sandrigo e Schiavon;
 - mettere in rete le vie verdi e le reti ciclo-pedonali, esistenti e da progettare valorizzando la presenza dei fiumi;
 - promuovere progetti di riqualificazione della viabilità della rete stradale minore; prevedere attraversamenti in sicurezza della SP248 all'interno dei centri urbani.
- Il territorio rurale

Obiettivi

- promuovere politiche di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio sia naturale che storico artistico;
- evitare pericolosi inquinamenti delle falde acquifere;
- valorizzare il sistema delle acque e del prato stabile connotante il paesaggio dell'ambito.

Direttive:

- promuovere forme di gestione ambientale al fine di realizzare una rete di luoghi di eccellenza tra i quali il Bosco di Dueville, il centro di formazione ambientale di Lupia, il percorso ciclopedonale lungo il fiume Tesina;
- regolamentare i processi di escavazione lungo gli alvei dei fiumi e promuovere il recupero e la riqualificazione dei siti dimessi e abbandonati;
- promuovere interventi coordinati finalizzati alla valorizzazione e promozione nel territorio del ricco patrimonio storico-culturale: ville e complessi rurali di notevole interesse come Villa Sesso-Schiavo a Sandrigo, Villa Mezzalira a Bressanvido, Villa Chiericati e Villa Basso- Palazzi a Schiavon, tradizioni culinarie come la "Sagra del Baccalà" a Sandrigo o la centenaria Fiera agricola di S.Valentino a Pozzoleone;
- promuovere iniziative verso i Comuni a nord della fascia delle risorgive, affinché adottino un efficace sistema di controllo sulle discariche che nei loro territori sono collocate;
- promuovere interventi di riqualificazione agricolo-ambientale dell'ambito che tengano conto dei processi di riconversione della produzione agricola.

2_ CONTENUTI DEL PAT

2_1 Linee guida del progetto di piano

Sandrigo ha una struttura territoriale molto chiara ed evidente caratterizzata da un centro forte e dalla presenza di frazioni di dimensioni contenute, spesso cresciute attorno alla presenza di un complesso storico intorno al quale nel tempo si è andata addensando una quota di costruzioni. Il capoluogo è, dunque, centro non solo sotto il profilo della matrice storica dell'insediamento, ma anche perchè qui si concentrano la gran parte dei servizi, le sedi di rappresentanza civili e religiose, il tessuto commerciale.

Proseguendo verso est lungo la strada statale si incontra una piccola zona produttiva e poi la frazione di Ancignano che costituisce il secondo nucleo per numero di residenti e per l'estensione.

A sud i due nuclei di Lupia e Lupiola che rappresentano testimonianze di un patrimonio storico di grande interesse non solo per la qualità dei manufatti, ma soprattutto perchè questi hanno mantenuto nel tempo un contesto aperto rappresentato nelle immediate adiacenze dai parchi e dal sistema stradale e in un raggio più ampio dalla zona agricola che conserva ancora buona parte degli elementi strutturali e ambientali di qualità.

E' proprio la zona agricola a costituire uno dei principali elementi di interesse per varie ragioni. Innanzi tutto perchè si sono mantenute alcune aziende vitali e importanti che garantiscono la manutenzione del territorio, ma soprattutto che si configurano come un'attività economica importante. Inoltre per la presenza di corti e case rurali di interesse architettonico molte delle quali sono classificate come ville venete, poi per la presenza di un apparato vegetazionale e idraulico esteso e conservato.

Infine il sistema produttivo, industriale artigianale e commerciale, che è strutturato su tre punti: la zona produttiva principale lungo il torrente Astico, collocata in modo da non creare conflitti con il contesto, ben servita dal sistema infrastrutturale e con una buona organizzazione interna; la zona commerciale all'ingresso di Sandrigo da ovest non ancora del tutto completata che usufruisce dell'affaccio sulla strada statale; infine la zona produttiva di Ancignano che costituisce un elemento isolato dal sistema economico comunale e situata in un contesto delicato sia per l'accessibilità che per la qualità paesaggistico-ambientale.

Le linee guida del progetto di piano sono:

1_ Il paesaggio aperto

- valorizzare la zona agricola sia sotto il profilo produttivo che come risorsa ambientale e ricreativa
- salvaguardare i corridoi verdi esistenti e promuovere la formazione di nuovi
- verificare i margini urbano-rurali, definire i margini discontinui
- riconoscere la qualità e la tipologia degli edifici presenti in zona agricola: ville, residenze, attività produttive, allevamenti, annessi rustici
- individuare le situazioni di edilizia diffusa

2_ La rete stradale

- verificare l'efficienza del tessuto stradale in relazione all'edificato esistente e alle trasformazioni possibili
- potenziare la mobilità debole e alternativa sia per il collegamento dei servizi e dei percorsi casa-lavoro e casa-scuola, sia per promuovere la conoscenza del territorio

3_ Il patrimonio pubblico

- valorizzare il patrimonio pubblico
- valutarne le possibili trasformazioni in relazione alla localizzazione e alla situazione di contesto
- avviare politiche di salvaguardia ambientale del territorio attraverso ipotesi di rimozione del degrado e utilizzo del credito edilizio

- avviare politiche di potenziamento dei servizi utilizzando aree pubbliche o sistemi di compensazione

4_ I servizi

- confermare il ruolo di centro dei servizi anche rispetto ai comuni vicini
- completare i servizi esistenti con attenzione ai sistemi di mitigazione
- potenziare e mettere in rete le aree a servizi in modo da favorirne l'accessibilità

Nel valutare le trasformazioni possibili il PAT conferma la scelta già contenuta nel Documento Preliminare di andare a ridefinire principalmente gli ambiti a nord ovest del capoluogo e in particolare la zona agricola compresa tra il nucleo residenziale e la zona produttiva.

Questa scelta discende da diverse valutazioni tra le quali:

- si tratta di un'area già interessata da previsioni di servizi pubblici di una certa rilevanza come il nuovo polo sportivo che potrà essere ulteriormente integrato;
- la zona a sud del centro di Sandrigo è già interessata da previsioni di attuazione, alcune ferme da parecchio tempo, che il PAT conferma e che costituiranno il naturale completamento di questa zona;
- la zona nord ovest si presenta come indefinita rispetto ai margini urbani con necessità di interventi di disegno del rapporto con l'agricolo e soprattutto di nuova definizione dell'assetto stradale. A tale fine le aree di trasformazione a ovest sono condizionate alla previsione di un adeguato disegno viario in area propria e di raccordo con l'esistente.
- le indagini agronomiche, geologiche e idrauliche indicano questo come uno degli ambiti che meglio si prestano a essere edificati.

2_2 I vincoli e le tutele

Nel delineare il quadro dei vincoli che sussistono sul territorio comunale, il PAT sceglie di mettere in relazione gli elementi di vincolo ai valori architettonici e ambientali presenti sottolineando come spesso i vincoli e le tutele sottolineano elementi che, oltre a essere protetti, meritano di essere anche valorizzati.

Con questo duplice approccio che fa riferimento a una conservazione attiva dei beni e a una attenzione nel caso delle fasce di rispetto che è reciproca, sia verso l'elemento generatore che verso le trasformazioni del territorio circostante, la tavola 1 delinea il quadro entro cui si muovono le scelte del PAT.

La ricognizione dei vincoli derivanti da leggi o da strumenti di programmazione e di protezione sovraordinati porta al quadro seguente:

- vincolo sismico o.p.c.m. 3274/2003 – zona 3;
- piani di area o di settore vigenti o adottati e altra pianificazione di livello superiore, indicate per il territorio in questione dal P.T.R.C. dal P.T.C.P. adottato e dagli altri enti competenti in materia di urbanistica;
- centri storici ai sensi delle L.R. 80/80 e dell'Atlante Regionale dei Centri Storici e confermati nel PRG vigente;
- idrografi a / fasce di rispetto e fasce di rispetto di profondità diverse (l.r. 11/2004 art. 41 g);
- pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / fasce di rispetto;
- cimiteri / fasce di rispetto;
- impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si riferisce agli impianti la cui installazione è soggetta alle seguenti disposizioni di legge: DPCM 08/07/2003, D.Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche), - Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29;
- allevamenti zootecnici intensivi / fasce di rispetto si fa riferimento agli allevamenti intensivi ed alle relative distanze di rispetto di cui alle disposizioni della L.R. 11/2004, agli atti di indirizzo approvati con DGR n. 3178/2004, lett. d, e alle norme igienico sanitarie vigenti;

- metanodotti / fasce di rispetto;
- viabilità/ fasce di rispetto si fa riferimento al DI 30.4.1992 n°285, alla circolare n°6 del 23.6.1998 e alla L.R. 21/1998.

2_3 Il sistema insediativo

Il paesaggio antropico è caratterizzato, oltre che dalla presenza del centro urbano di antica formazione, sviluppatosi a sud della strada statale, con un rilevante patrimonio di beni storico-monumentali, anche da numerose testimonianze di edifici monumentali e di centri minori a presidio del territorio. Il modello, che ha caratterizzato lo sviluppo del sistema insediativo, a partire dagli anni 60 del secolo scorso, è stato quello dell'espansione a crescita incrementale ai margini del nucleo storico esistente, soprattutto verso sud-ovest, con uno schema di organizzazione della rete infrastrutturale direzionato verso il centro.

L'assetto del sistema insediativo locale negli ultimi decenni è stato caratterizzato anche da importanti processi di riorganizzazione interna e di redistribuzione della popolazione e delle attività. Sia le imprese che la popolazione hanno mostrato analoghe dinamiche di trasferimento dal tessuto urbano consolidato verso le nuove zone di espansione ed in prossimità dei nodi viabilistici esterni dotati di maggiore accessibilità, favorite da un incremento dell'uso intensivo dell'auto, degli altri mezzi di trasporto delle merci su gomma e delle telecomunicazioni. Una buona conservazione dei caratteri agricoli del territorio comunale, la presenza di una qualità paesistica e ambientale garantita anche dall'ambito di tutela del SIC una crescita contenuta dell'espansione residenziale nonché la presenza di una certa consistenza degli insediamenti produttivi sono le caratteristiche positive della situazione comunale.

Il PAT mette in evidenza gli elementi di qualità del territorio che riconosce attraverso valutazioni di carattere architettonico, urbanistico, paesaggistico, ambientale. La sintesi degli elementi di valore ricavata dai diversi percorsi di analisi è riportata nella tavola 2.

L'attenzione del PAT, vista la scala di progettazione, si è rivolta piuttosto che agli elementi puntuali la cui schedatura è rinviata al PI, alla rete di riferimenti che i diversi valori del territorio stabiliscono tra loro e con il contesto.

Con questo criterio sono riconosciuti i complessi monumentali e soprattutto i loro contesti figurativi, ma soprattutto sono individuati gli ambiti di maggiore tutela e valorizzazione. Per ampiezza e varietà di componenti, l'ambito più interessante è la fascia nord-sud che costeggia il centro abitato di Sandrigo entrando fino nel cuore del centro storico. Si tratta di un insieme di: ville venete e relativi parchi, zona umide, SIC, contesti agricoli di pregio che raramente è possibile riconoscere nei nostri territorio. Il PAT lo considera una opportunità per Sandrigo sia ai fini della tutela ambientale che della conservazione di una testimonianza storica che per una valorizzazione sotto il profilo ricreativo avviando iniziative di frequentazione e conoscenza del territorio.

2_4 Gli Ambiti Territoriali Omogenei

Il PAT definisce gli Ambiti Territoriali Omogenei. Nel caso di Sandrigo si è fatto riferimento a una ripartizione del territorio che tiene conto dei nuclei abitati esistenti e delle aree produttive o con differenti caratteristiche geo-morfologiche in modo da determinare contesti articolati e complessi, ben lontani dalla tradizionale suddivisione in zone omogenee.

Uno degli elementi determinanti è stata la lettura della struttura del paesaggio e del suo assetto attuale; hanno influito nel disegno dei perimetri i segni del territorio e la natura dei luoghi così come si è venuta definendo nel tempo, in alcuni casi con molta chiarezza; infine alla suddivisione per ATO è stata riconosciuta un'importante funzione di programmazione e di orientamento delle scelte, soprattutto in relazione alla scala di progetto del PAT.

Il PAT individua nel territorio comunale 5 Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

ATO 1: Sandrigo

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 sovracomunale, 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.

ATO 2: Ancignano

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.

ATO 3: Lupia

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.

ATO 4: zona agricola sud

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.

ATO 5: zona agricola nord

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.

2_5 Trasformabilità

Il PAT individua i seguenti obiettivi e strategie di piano:

Obiettivo 1 Valorizzazione paesaggistica e ambientale

Strategia: Tutela e valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e del paesaggio agrario

1.1. Completamento dei sentieri pedonali, ciclabili e di collegamento con le frazioni e negli ambiti di pregio e la caratterizzazione dei luoghi e realizzazione di percorsi didattici;

1.2. Mantenimento dei coni ottici verso le strade panoramiche;

1.3. Individuazione delle aree di possibile espansione in ambiti adiacenti all'edificato in modo da impedire e scoraggiare la tendenza alla costruzione lungo strada che compromette i varchi verdi liberi e la funzionalità viaria.

Strategia: Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e storico-culturale e promozione dell'identità e della cultura del territorio

- 1.4. Valorizzazione delle iniziative di promozione della cultura e dell'ambiente per lo sviluppo di un turismo ecocompatibile;
- 1.5. Promozione di iniziative, manifestazioni, rassegne volte alla valorizzazione della cultura e dell'identità territoriale;
- 1.6. Valorizzazione dei centri storici.

Obiettivo 2 Migliorare la qualità del patrimonio residenziale e contenere il consumo di suolo

Strategia: Contenere le espansioni residenziali

Obiettivo 3 Servizi

Strategia: Completamento della dotazione dei servizi

- 3.1. Integrazioni ai servizi sportivi ed alle aree per il verde, il gioco e il tempo libero;
- 3.2. Integrazione ai servizi tecnici ed alle reti tecnologiche;
- 3.3. Integrazione al sistema dei parcheggi ad uso pubblico.

Obiettivo 4 Produzione/fruizione/innovazione

Strategia: Consolidamento delle attività produttive e della rete commerciale

- 4.1. Ampliamento delle aree di trasformazione con destinazione produttiva e terziaria e contestuale riqualificazione;
- 4.2. Incentivazione all'integrazione della rete commerciale attraverso interventi di riordino della viabilità e degli spazi nel centro.

Strategia: Ricerca di nuove attività ad alto valore aggiunto

- 4.3. Promozione delle attività di fruizione turistica;
- 4.4. Promozione delle attività agrituristiche;
- 4.5. Incentivazione allo sviluppo della filiera corta in agricoltura per la vendita diretta dei prodotti.

2_6 Dimensionamento

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;
- valorizzare il patrimonio pubblico, quindi, ove compatibile, la scelta dell'area di trasformazione ha dato preferenza alle aree già in disponibilità dell'Amministrazione comunale. Questo consente un facile controllo dell'immissione sul mercato delle aree. Consente all'Amministrazione di utilizzare il plusvalore per reinvestimenti che abbiano pubblica utilità. Mette a disposizione aree su cui poter avviare politiche di recupero ambientale del territorio attraverso la disponibilità di ambiti per il trasferimento dei crediti edilizi;
- individuare una possibilità di trasformazione coerente con i caratteri del territorio di Sandrigo, 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.

Sarà il PI, all'interno delle scelte e dei parametri del PAT, a quantificare le trasformazioni possibili. Come descritto nelle norme del PAT, le aree di trasformazione hanno un indice proprio che rappresenta il diritto di edificazione dell'area e un indice urbanistico con il quale si definiscono i parametri di realizzazione. Il primo indice è più basso del secondo e arriva all'indice urbanistico attraverso diverse modalità:

- cessione in perequazione di ambiti ad uso pubblico (servizi, aree per edilizia sociale...);
- acquisizione di indice attraverso i parametri di premialità, cioè favorendo la sostenibilità dell'intervento;
- trasferimento di crediti edilizi.

Come stabilito dalla legge urbanistica il PAT definisce 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.

ATO	Aree di trasformaz.	Superficie trasformabile	Superficie comunale	Superficie residenziale	Superficie produttiva	Superficie servizi	Superficie agricola trasformata
1 Sandrigo	A	52594,76	52594,76	52594,76			52594,76
1 Sandrigo	B	16358,36	16358,36			16358,36	
2 Ancignano	C	0,00		0,00			0,00
1 Sandrigo	D	48024,04		48024,04			48024,04
1 Sandrigo	E	22956,86		22956,86			22956,86
1 Sandrigo	F	23199,67		23199,67			23199,67
1 Sandrigo	G	71873,22	71873,22		71873,22		71873,22
1 Sandrigo	H	128540,61	128540,61			128540,61	128540,61
Totale		363547,52	269366,95	146775,33	71873,22	144898,97	347189,16
			74%				266600,0

	AREE RESIDENZIALI	AREE NON RESIDENZIALI	DOTAZIONI URBANISTICHE	AREE TOT. MQ	INDICE DI EDIFICAZIONE	INDICE DI ZONA	MC RESIDENZIALI REALIZZABILI	AB. TEORICI
A	52594,76			52594,76	1,2	0,5	63114	301
B			16358,36	16358,36				
D	48024,04			48024,04	1		48024	229
E	22956,86			22956,86	0,8	0,4	18365	87
F	23199,67			23199,67	0,8	0,4	18560	88
G		71873,22		71873,22				
H			128540,61	128540,61				
ATO 1	146775,33	71873,22	144898,97	363547,52			148063	705
C	0,00			0,00			0	0
ATO 2	0			0			0	0
ATO 3								
ATO 4								
ATO 5								
TOTALE	146775	71873	144899	363548			148063	705

2_7 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 Piano di assetto del territorio assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica a scala comunale la perequazione urbanistica e ne promuove l'attuazione con il Piano degli Interventi, nei Piani Urbanistici Attuativi, nei comparti urbanistici e negli atti di programmazione negoziata. Il Piano di assetto del territorio fissa le regole, i criteri, e le modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione. A tutte le tutte le aree di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal loro grado di trasformazione, è assegnata una edificabilità teorica. Fanno comunque parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del Piano di assetto del territorio. La partecipazione di tali aree alle regole della perequazione urbanistica costituisce compensazione per il vincolo preordinato all'esproprio che grava su di esse. I diritti di edificazione attribuiti dalle regole della perequazione urbanistica, insieme a quelli costituenti, in qualsiasi forma, compensazioni e crediti edilizi, sono liberamente commerciabili e sono annotati in un apposito registro a cura dell'Amministrazione comunale.

2_8 La Superficie Agricola Trasformabile

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 Sandrigo ha portato ad un valore potenziale di **26,89 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 abbia 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. Queste prefigurazioni che sono demandate nella loro attuazione al PI definiscono ambiti di intervento e direttrici di crescita che non sempre agiscono su aree oggi destinate a superficie agricola, anzi nella maggioranza dei casi si tratta di interventi in ambiti già urbanizzati.

Calcolo della SAU - Destinazione d'uso	Superficie	
	ha	%
Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	2068,57	74,62
Superfici urbane	562,21	20,28
Idrografia	115,72	4,17
Aree boscate	25,66	0,93
Totale	2772,16	100,0
SAU/STA INDICE DI TRASFORMABILITA'	% > 61,30 1,30	
SAU TRSAFORMABILE	26,89	