

**PAT 2011**



**COMUNE DI SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO**

**Piano di Assetto del territorio**

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**NORME TECNICHE**

Allegato C - Schemi direttore

Elaborato 2.p.d.

DICEMBRE 2011

**Adozione**

**Approvazione**

**Il Sindaco**

dott. Romano Boischio

**Il Resp. Dell'Area Urbanistica**

geom. Luciano Maniero

**Provincia di Padova**

Istruttore Tecnico

arch. Cosetta Bernini

**Progettisti**

urbanista Raffaele Gerometta

urbanista Daniele Rallo

urbanista Lisa De Gasper

urbanista Valeria Polizzi

**Contributi specialistici**

ing. Elettra Lowenthal

ing. Lino Pollastri

urb. Luca Rampado

dott. geol. Alberto Stella

dott. for. Marco Pianca

urb. Laura Gatto

urb. Giuseppe Segno

### *I problemi legati alla prassi*

Storicamente dal dopoguerra nella pianificazione urbanistica è andato consolidandosi un modello fondato sui vincoli e sull'espropriazione per pubblica utilità che avrebbe dovuto consentire l'acquisizione da parte delle amministrazioni di tutte le aree necessarie alla realizzazione della città pubblica, a necessario completamento della città privata.

La pratica ha messo in luce però che percorrere la via dell'attuazione di piani e progetti sulla base di vincoli e attraverso il ricorso allo strumento dell'esproprio è di fatto inattuabile, sia per l'elevato livello di contenzioso a cui spesso si va incontro, sia per l'affermarsi di indennizzi ormai molto elevati.

Tradizionalmente, inoltre, il Piano di fatto opera scelte che determinavano proprietari fortunati e proprietari sfortunati: una sorta di lotteria, tra l'altro non passiva, che assegna ad alcuni un plusvalore immediato assolutamente rilevante ed ad altri utilizzazioni pubbliche dei suoli con tutto quel che ne consegue.

La perequazione ha la capacità di superare la "sperequazione" dell'urbanistica tradizionale. Il principio è semplice: i proprietari interessati da processi di trasformazione urbanistica sono destinatari di uno stesso indice perequativo.

### *Un modello perequativo per Sant'Angelo: ipotesi di urbanistica competitiva*

Il PAT ha il dovere di individuare il progetto di città che l'amministrazione di Sant'Angelo ha in animo di promuovere e che ha definito nel proprio documento degli obiettivi: il documento preliminare. Quel progetto di città si può realizzare anche grazie al ricorso ai nuovi istituti introdotti dalla L.r. 11/2004: perequazione, credito edilizio e compensazione.

Se non si riescono ad attivare dei meccanismi cooperativi tra pubblico e privato è certo che il la riqualificazione della città pubblica stenterà a partire.

Quale dovrebbe essere però a Sant'Angelo di Piove di Sacco il momento di cercare questa cooperazione? Quale dovrebbe essere, in altre parole, a Sant'Angelo di Piove di Sacco il "momento perequativo"? Le esperienze maturate in questi anni hanno visto due approcci contrapposti: da un lato chi nel PAT individua genericamente le regole perequative e chi invece declina nello specifico gli ambiti ove verrà applicata la

perequazione urbanistica arrivando a definire anche i diritti edificatori riconosciuti ai vari comparti. Nel primo caso il problema sussiste nel fatto che la mancata precisazione delle parti di città pubblica da attuare attraverso la perequazione, porti ad un rincorre eccessivamente la spinta degli operatori privati, perdendo la sua consistenza generale di disegno di città. Nel secondo caso, all'opposto, come accennato precedentemente, se si fissa a priori un indice rigido potrebbe non essere in grado di attivare il mercato.

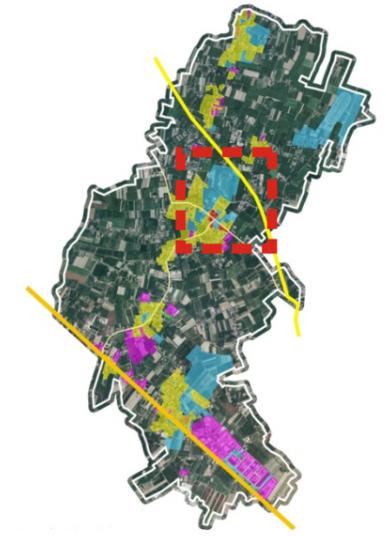
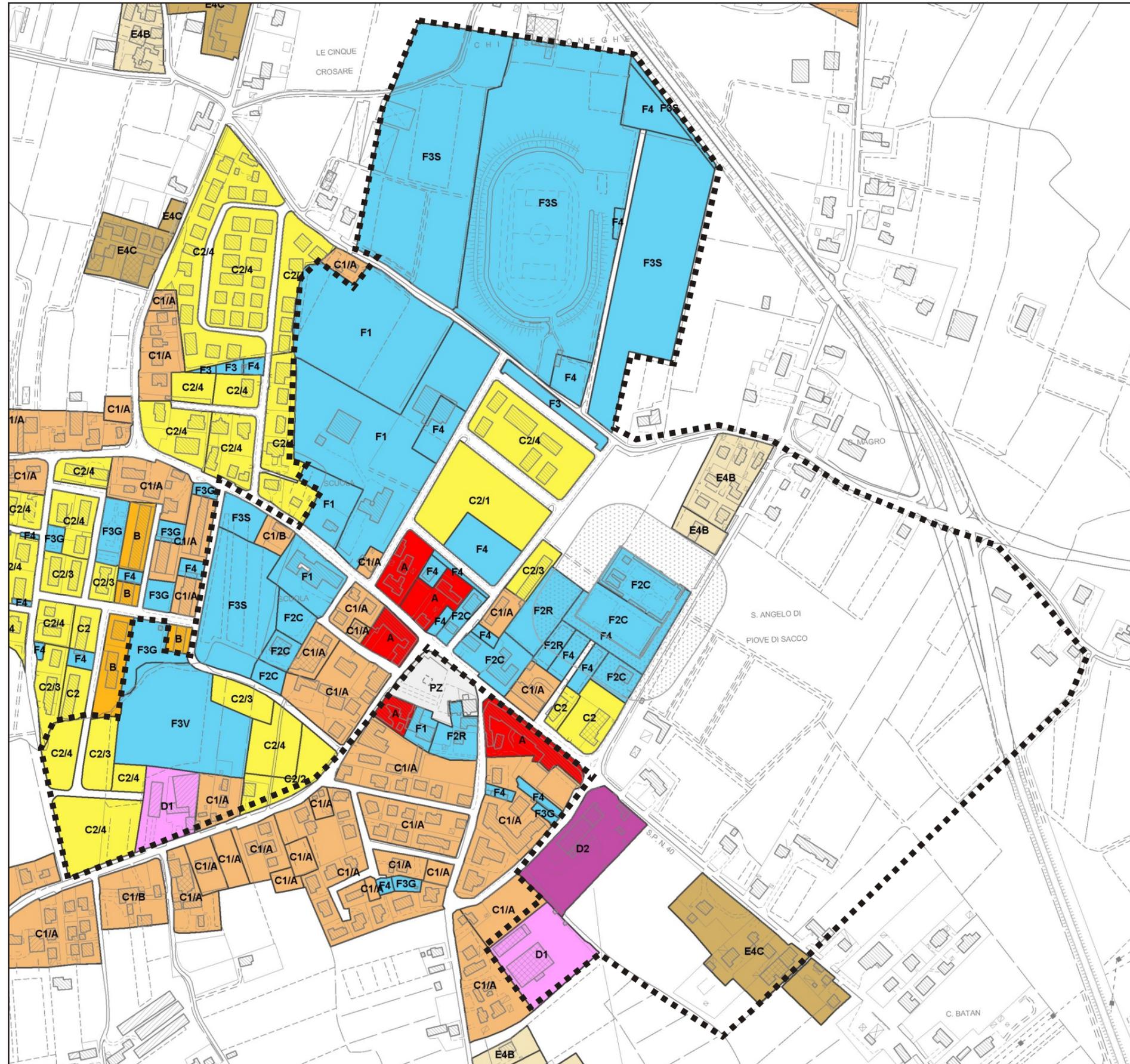
Si deve avere ben presente inoltre che il mercato immobiliare probabilmente attraverserà un ciclo basso, cioè un ciclo ove i margini di speculazione saranno bassi.

Si potrebbe immaginare quindi per Sant'Angelo un terzo modello perequativo che da una parte fissi le priorità di costruzione della città pubblica attraverso l'identificazione di azioni strategiche adeguate e dall'altra lasci a un ipotetico sistema di concorrenza la definizione dei margini perequativi, perché se gli indici perequativi sono troppo bassi e se i corrispettivi sono troppo alti il mercato non si attiva e la città pubblica non si attua. Inoltre la definizione a livello di PAT di strategie a lungo termine potrebbe comunque proiettare l'attivazione privata in un ottica di lungo periodo sottraendola in parte all'incertezza dei cicli immobiliari. A questo punto però è importante dare risposta a quella domanda che abbiamo posto all'inizio: qual è il momento perequativo in grado di dare completezza a questo modello perequativo per Sant'Angelo di Piove di Sacco? Il "momento" dovrebbe essere quello che intercorre tra il PAT, strumento strategico-programmatico, al PI, il piano operativo degli interventi: In questo modo si eviterebbero anche le problematiche legate al primo modello, quelle cioè che vedono un rincorrere eccessivo l'operatore privato con il rischio che l'idea di stessa di sviluppo strategico diventi una sorta di sommatoria di spinte private.

Gli "Schemi direttore" proposti qui di seguito sono finalizzati a chiarire gli obiettivi perseguiti dall'amministrazione per un determinato ambito e rappresentano il quadro di riferimento per la progettazione edilizia ed ambientale.

I proprietari delle aree ricadenti negli ambiti propri degli "Schemi direttore" possono presentare proposte ai sensi dell'art. 6 L.r. 11/2004 coerenti con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT e negli stessi "Schemi direttore".

**SCHEMADIRETTORE n.1**  
**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CAPOLUOGO**



**1.L'ambito**

L'area si caratterizza principalmente per la concentrazione di numerosi servizi pubblici: le scuole, la sede municipale, la piazza, gli impianti sportivi e gli spazi verdi, vengono a configurare una sorta di asse dei servizi che si snoda da nord a sud. Quest'asse risulta però tagliato trasversalmente da una viabilità sovracomunale, che attraversa il centro del Capoluogo.

Sembra non realizzato il disegno complessivo dell'area, con margini non definiti tra città trasformata e spazi agricoli, con aree in attesa che vengano conclusi processi di trasformazione iniziati da moltissimi anni, ma mai completati.

**2. Stato di diritto**

Le aree ricomprese nell'ambito sono classificate dal PRG vigente come aree per servizi, aree residenziali, aree artigianali/produuttive e aree agricole, in particolare:

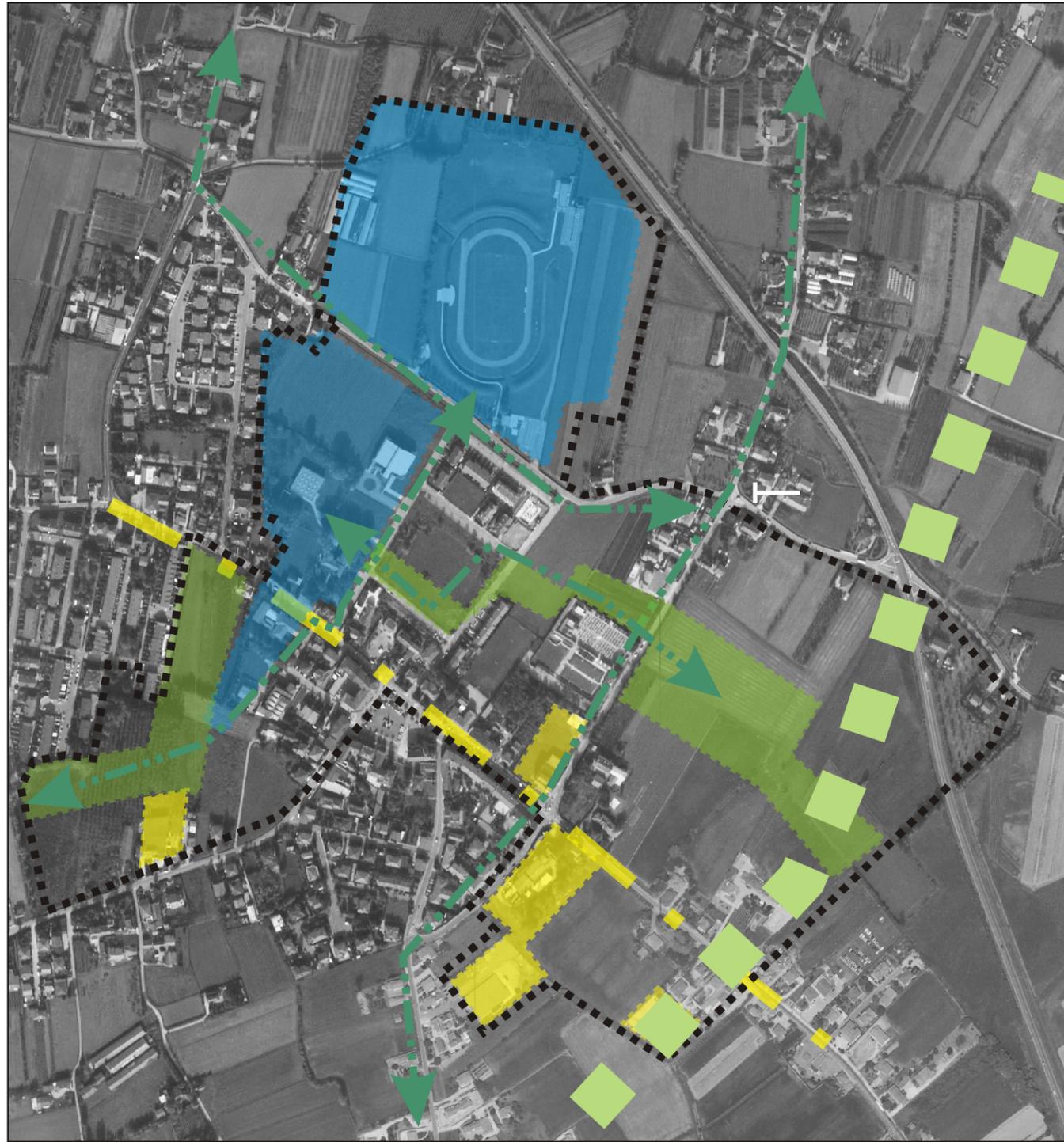
- C1 Zone residenziali di completamento a maggiore densità
- C2 Zone residenziali di espansione
- D1 Zone per attività industriali ed artigianali di produzione
- D2 Zone per attività commerciali ed artigianali di servizio
- E3 Zone agricole di minore importanza per la funzione agricola
- E4b Aggregati edilizi nelle zone agricole
- F1 Zone per attrezzature scolastiche
- F2 Zone per le attrezzature e per servizi pubblici e di uso pubblico di tipo civile e religioso
- F3 Zone per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, e lo svago
- F4 Zone per parcheggi

Su una parte a est dell'area, gravità il vincolo di rispetto cimiteriale.

**3.Stato di fatto**

I terreni ricadenti nell'ambito sono per circa il 40% utilizzati per usi agricoli, il 10% è incolto e il restante 50% è destinato ad usi extra-agricoli (aree urbanizzate). L'utilizzazione agricola è a seminativo, vigneto e colture legnose.



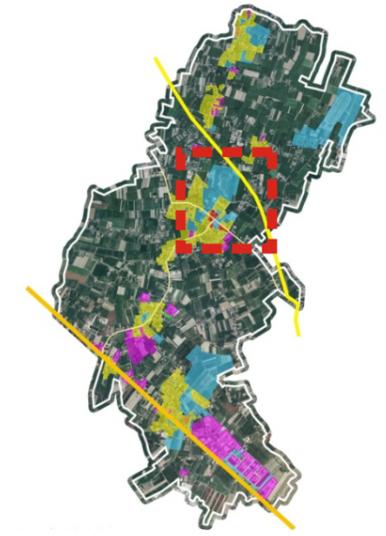


Schema planimetrico degli obiettivi perseguiti dall'amministrazione comunale

Legenda

-  Ambito di riqualificazione ambientale
-  Infrastrutture ambientali (aree verdi, parchi)
-  Infrastrutture di interesse comune (scuole, servizi, parcheggi)

-  Corridoio ecologico secondario greenway
-  Traffic calming: interventi di moderazione del traffico
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Ambiti di degrado e/o con funzioni non compatibili con la residenza (Tav 4 - Elementi di degrado)



4. Obiettivi

L'Amministrazione Comunale mira:

- alla riqualificazione di una parte consistente dell'area urbana del Capoluogo attraverso interventi che riguardano le funzioni relazionali, quelle proprie dei servizi pubblici e della qualità urbana, come quelli di tipo residenziali e commerciali;

- al potenziamento della dotazione dei servizi, attraverso l'acquisizione al patrimonio pubblico di **aree** da destinare ad attrezzature d'uso comune, parco, gioco, sport e realizzazione da parte del privato di **opere**;

- alla riqualificazione e valorizzazione, anche attraverso opere di arredo urbano che rallentino le velocità di percorrenza lungo tutto il tratto che va dalla rotonda dell'ex Mulino allo svincolo con via Mattei;

- ad individuare, vista l'apertura dello svincolo sulla nuova Supertrada dei Vivai all'altezza Via Veneto, una direttrice tematica alternativa per i flussi di attraversamento e per i mezzi pesanti che bypassi il centro. Ovviamente questa direttrice alternativa dovrà essere riadeguata e dovrà prevedere dei percorsi ciclo-pedonali in sicurezza, realizzati in sede propria;

- Allo spostamento di quelle funzioni non compatibili con la residenza, anche attraverso il ricorso al credito edilizio.

5. Previsioni

Funzioni private: residenza e commercio;

Funzioni pubbliche: parco urbano, aree per lo sport, servizi scolastici, percorsi ciclo pedonali.

6. Strumenti

I proprietari delle aree ricadenti nell'ambito possono presentare proposte ai sensi dell'art. 6 Lr 11/2004 coerenti con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT e sintetizzati nello schema di sviluppo.

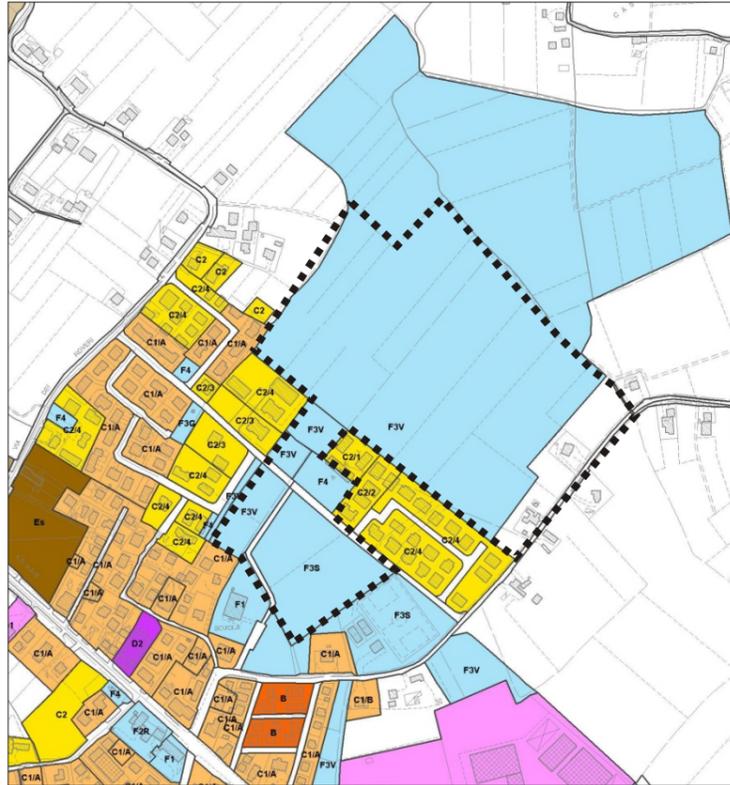
Nell'ambito dell'accordo verrà assicurata la partecipazione dei soggetti attuatori alla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo principi perequativi.

7. Prescrizioni

La perequazione urbanistica di cui al punto precedente si concretizza con la cessione gratuita al Comune di **aree** e/o **opere** con le modalità previste dall'art. 5 delle NTA.



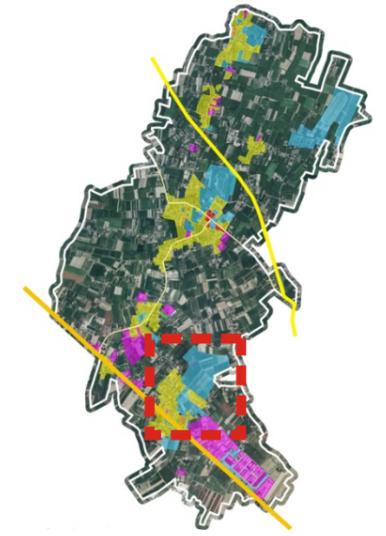
# SCHEMA DIRETTORE n.2 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E POTENZIAMENTO DEI SERVIZI DI VIGOROVEA



PRG vigente - Zonizzazione - scala 1:10.000



Ortofotopiano 2007 - scala 1:10.000



## 1. Caratteristiche dell'ambito

Zona caratterizzata da edilizia a bassa densità con costruzioni residenziali di massimo 2/3 piani prevalentemente a carattere unifamiliare. In questa zona si concentrano le maggiori previsioni di servizi per Vigorovea dello strumento urbanistico comunale: in particolare trovano collocazione in quest'area la scuola elementare e i campi sportivi.

E' presente inoltre un'area di notevole dimensione per la realizzazione di un parco attrezzato attraverso il ricorso ad un Piano Particolareggiato di recupero e valorizzazione ambientale.

La superficie complessiva dell'ambito è di circa 173.000

## 2. Stato di diritto

Le aree ricomprese nell'ambito sono classificate dal PRG vigente come aree per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo svago, in particolare:

- F3V Aree a giardino pubblico, per il gioco e lo svago
- F3S Aree per lo sport
- F4 Aree per parcheggio

## 3. Stato di fatto

I terreni ricadenti nell'ambito sono per circa il 90% utilizzati per usi agricoli e per il restante 10% sono incolti. L'utilizzazione agricola predominante è a seminativo.

## 4. Obiettivi

L'Amministrazione Comunale mira:

- alla riqualificazione di una parte consistente dell'area urbana della frazione di Vigorovea attraverso interventi che riguardano le funzioni relazionali, quelle proprie dei servizi pubblici e della qualità urbana, come quelli di tipo residenziale;
- al potenziamento della dotazione dei servizi, attraverso l'acquisizione al patrimonio pubblico di **aree** da destinare ad attrezzature d'uso comune, parco, gioco, sport e realizzazione da parte del privato di **opere**.

## 5. Previsoni

Funzioni private: prevalentemente residenza;

Funzioni pubbliche: parco urbano, aree per lo sport, servizi scolastici, percorsi ciclo pedonali.

## 6. Strumenti

I proprietari delle aree ricadenti nell'ambito possono presentare proposte ai sensi dell'art. 6 Lr 11/2004 coerenti con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT e sintetizzati nello schema di sviluppo.

Nell'ambito dell'accordo verrà assicurata la partecipazione dei soggetti attuatori alla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo principi perequativi.

## 7. Prescrizioni

La perequazione urbanistica di cui al punto precedente si concretizza con la cessione gratuita al Comune di **aree** e/o **opere** con le modalità previste dall'art. 5 delle NTA.

SCHEMA DI SVILUPPO



### Legenda

- Ambito di riqualificazione ambientale
- Infrastrutture ambientali (aree verdi, parchi)
- Infrastrutture di interesse comune (scuole, servizi, parcheggi)
- Infrastrutture viarie di accesso esclusivo alla residenza
- Percorsi ciclo-pedonali protetti
- Percorsi ciclo-pedonali
- Area già acquisita al patrimonio pubblico

Schema planimetrico degli obiettivi perseguiti dall'amministrazione comunale

