

COMUNE DI CALTRANO

Provincia di Vicenza

P.A.T.

Elaborato

7A

Scala

1:10.000

Ambiti Territoriali Omogenei

REGIONE VENETO
Direzione Urbanistica

SINDACO
Egisto Fimbiani

Responsabile settore tecnico
geom. Loris Sandonà

Ufficio tecnico - edilizia privata
geom. Alessia Peoraro

ATP

Archistudio
Sistema S.n.c.

INDAGINI SPECIALISTICHE

Indagine geologica
dott. Roberto Rech
Collaboratore
Federico Bertoldo

Indagine agronomica
dott. For. Maurizio Novello

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

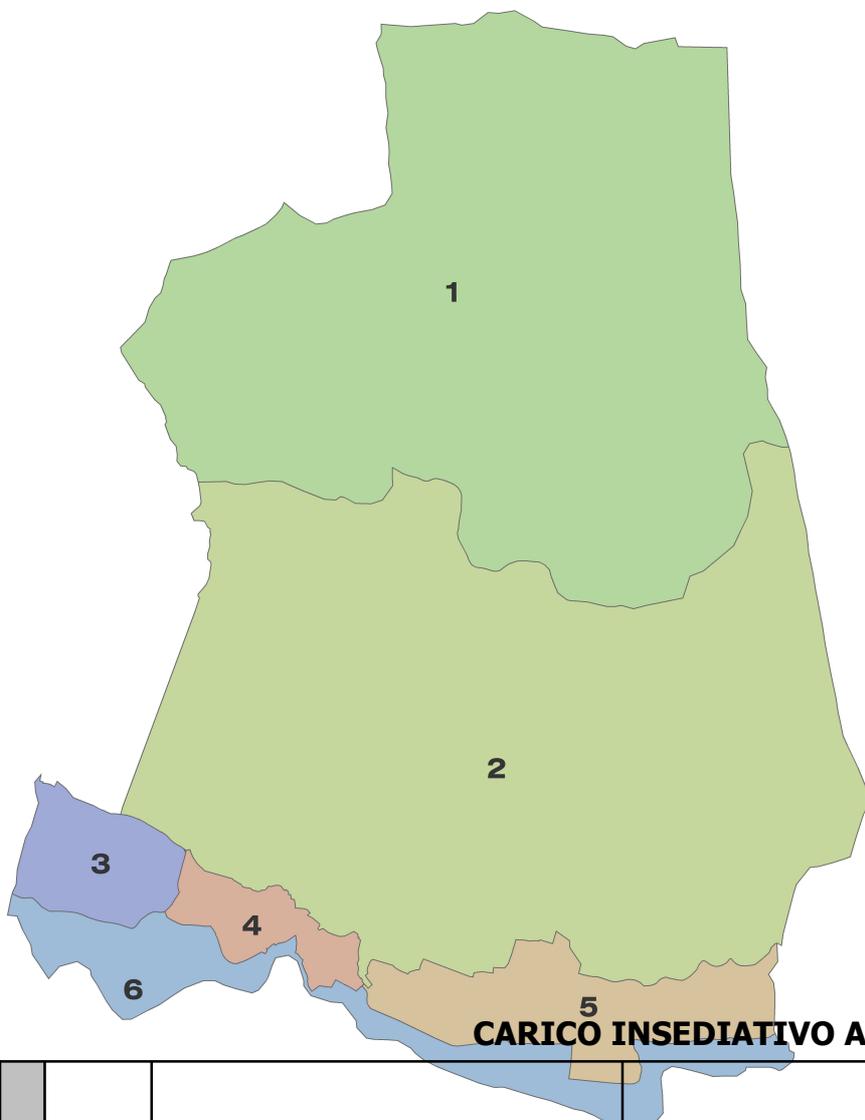


archistudio
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza

DATA

febbraio 2012

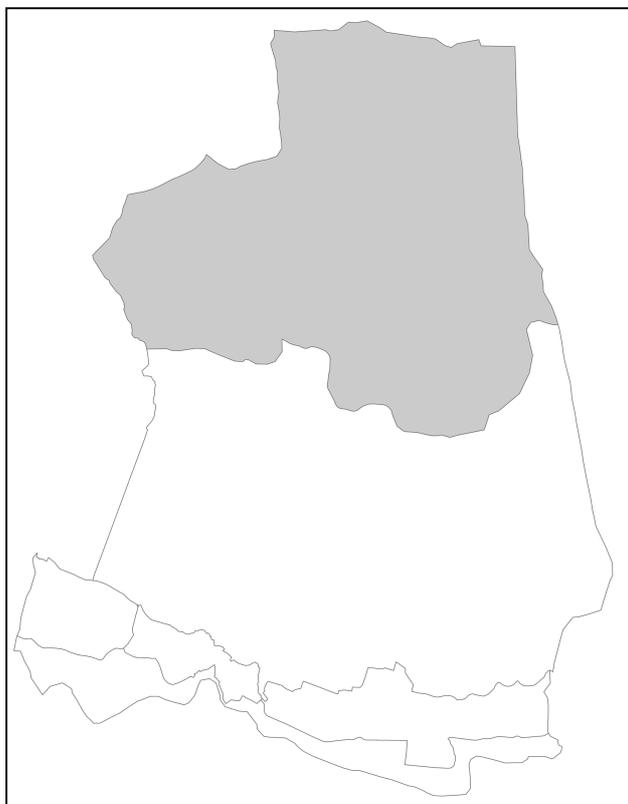
QUADRO DI SINTESI: CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI



CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO

ATO	PRG NON ATTUATO				PAT				TOTALE PRG + PAT+15% RESID.+10% PROD			Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. Pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq		
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PUA	-
2	-	-	-	-	-	-	-	3.095	21	-	-	PUA	-
3	73.905	493	51.351	30.811	-	-	22.986	13.792	110.858	739	49.062	PUA	24.844
4	33.069	220	-	-	-	-	-	49.604	331	-	-	PUA	-
5	28.788	192	-	-	-	-	23.827	14.296	43.182	288	15.726	PUA	2.405
6	-	-	-	-	-	-	35.980	21.588	-	-	23.747	PUA	8.995
TOTALE	137.825	919		30.811	-	-	82.793	49.676	206.738	1.378	88.535		36.244

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO: MONTAGNA



L'ambito comprende territori con caratteristiche molto diverse, dalla fascia montana alle profonde incisioni vallive fino alle ripide pendici che portano all'Altopiano dei Sette Comuni sul quale si hanno ampie porzioni di terreni sub pianeggianti utilizzati a pascolo.

A differenza degli altri comuni dell'Altopiano, la zona montana di Caltrano non gode di una forte appetibilità turistico-ricettiva, ma presenta alcune potenzialità che andrebbero valorizzate come: le malghe e i relativi prodotti tipici, alcuni percorsi sportivo ricreativi, le piste di sci da fondo, i sentieri equestri. Inoltre il territorio montano del comune è uno dei luoghi in cui la Grande Guerra ha lasciato tracce e testimonianze.

VALORI

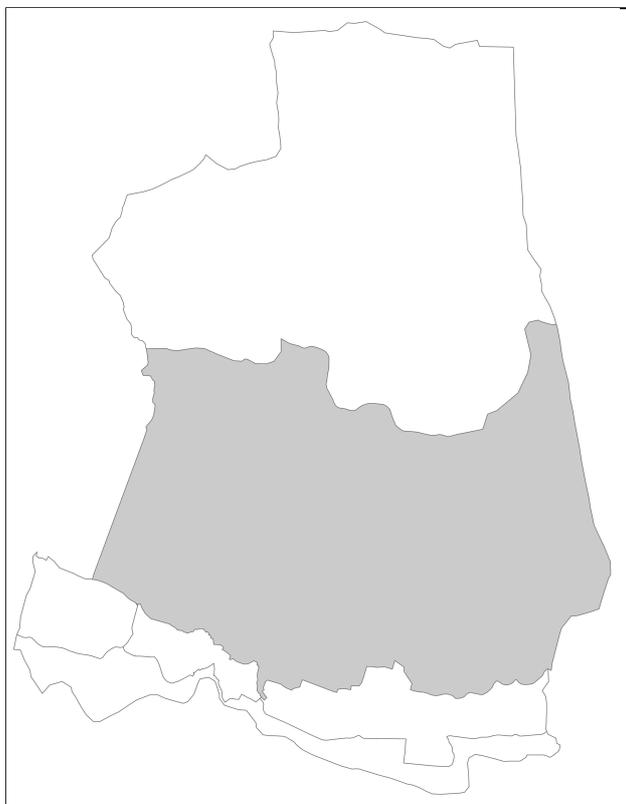
E' un ambito fondamentale per lo sviluppo del settore turistico ricettivo del comune di Caltrano nel rispetto delle valenze storico paesaggistiche del luogo. In parte questo avviene già, infatti soprattutto la zona delle malghe è frequentata nel periodo estivo dai turisti domenicali ed è attrezzata con i servizi di base.

Una ulteriore opportunità è legata alla proprietà dei terreni che è in gran parte pubblica, situazione che ha favorito la tutela dagli insediamenti impropri e che ha permesso all'Amministrazione in questi anni di attivarsi in importanti interventi di recupero e valorizzazione.

CRITICITA' E FRAGILITA'

L'elemento di criticità più rilevante è il rischio del progressivo abbandono della montagna dovuto alla scarsa redditività sia delle malghe che del legname prodotto dal bosco.

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO: AMBITO PEDEMONTANO E CENTRI DI TEZZE, CAMPORA, GRUMI



L'ambito comprende la zona pedemontana e le frazioni storiche di Tezze a Campora.

Si tratta di una zona che presenta un paesaggio di qualità sostanzialmente consolidata, con presenza di abitazioni in prossimità dei nuclei storici e poca edilizia sparsa.

VALORI

L'ambito è interessante per la presenza dei due centri storici che, seppure di piccole dimensioni, sono ben conservati.

Sono da salvaguardare gli ambiti pedemontani anche per la presenza di un sistema vegetale interessante e in relazione agli interventi si consolidamento attraverso strutture in sasso a vista (masiere).

Sotto il profilo ambientale l'ambito è interessato dalla presenza di tre corridoi ecologici secondari e gran parte dell'ambito è identificato come core area.

CRITICITA' E FRAGILITA'

Gli elementi di fragilità sono rappresentati dal rischio di abbandono delle frazioni e dalla progressiva perdita di manutenzione delle aree agricole.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

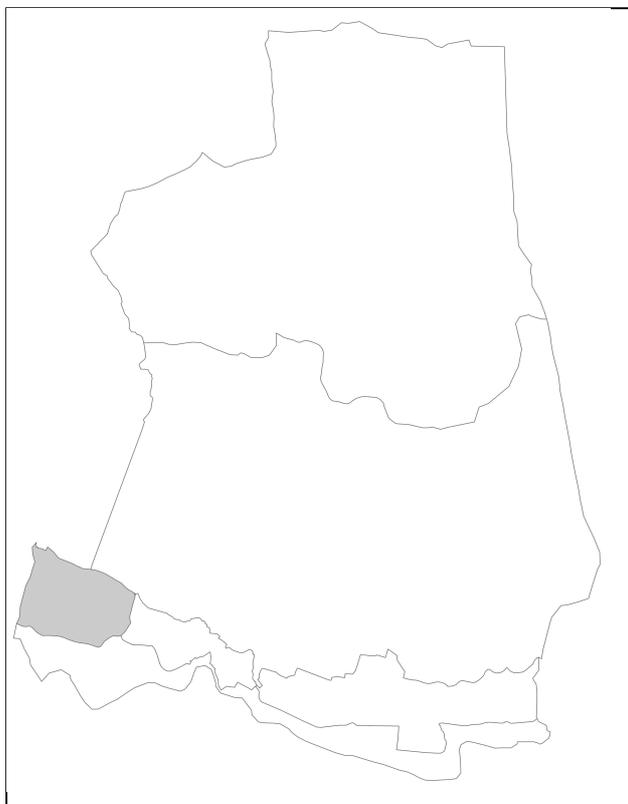
Il PAT indica tra gli obiettivi la possibilità di un ampliamento della frazione di Tezze che dovrà tenere conto di un corretto inserimento paesaggistico e sarà compreso nel perimetro del centro storico della frazione così come modificato dal PAT.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

- Il PI verifica la normativa del PRG in merito al recupero dei casoni, soprattutto per quanto riguarda l'abaco. L'obiettivo è salvaguardare questo patrimonio edilizio che appartiene alla tradizione del territorio montano senza però compromettere il paesaggio.
- Il PI verifica le potenzialità edificatorie della frazione di Tezze anche proponendo modifiche alle schede progettuali purchè queste siano coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio e del sistema percettivo.
- Il PI verifica la schedatura degli edifici storici e degli elementi puntuali eventualmente precisando meglio le indicazioni contenute o apportando modifiche sempre nello spirito della tutela e della salvaguardia.
- Per consentire di ricavare posti auto privati in prossimità degli edifici storici senza compromettere la struttura dei piani terra, il PI indica gli ambiti dove possono essere ricavate autorimesse interrato e seminterrate, sfruttando le pendenze e l'andamento dei terreni.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

PRG NON ATTUATO		PAT				TOTALE PRG + PAT+15% RESID.+10% PROD					
Superficie totale	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Standard urbanistici primari mq	Arece cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. Pubblica
-	-	-	-	-	3.095	-	21	-	-	PUA	-

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO: MOSSON

L'ambito interessa la frazione di Mosson, e comprende il nucleo storico della frazione, le espansioni più recenti e la zona agricola adiacente. A ovest l'ambito arriva fino al confine comunale con Cogollo del Cengio.

Il centro abitato di Mosson si relaziona con il territorio circostante, soprattutto per quanto riguarda gli ambiti lungo la Strada Provinciale e in particolare con il comune di Cogollo.

VALORI

Il centro storico è di dimensioni contenute, la maggior parte del nucleo si trova infatti in comune di Cogollo del Cengio.

Dal punto di vista edilizio l'area è caratterizzata da un'ottima accessibilità sia residenziale che per le attività produttive e commerciali.

Lo stato pianeggiante dei terreni consente di completare facilmente il tessuto edificato potendo equipaggiarlo anche di aree a servizi.

CRITICITA' E FRAGILITA'

L'elemento di criticità più evidente è il rischio di una saldatura edilizia tra Cogollo e Caltrano che comporterebbe anche un aggravio sulla viabilità.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

- 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;
- La necessità di un progetto di collegamento a sud dell'area potenzialmente edificabile che consenta una facile percorrenza ai mezzi pesanti senza attraversare le zone residenziali.
- La creazione di percorsi pedonali e ciclabili che consentano il raggiungimento in sicurezza dei luoghi pubblici.

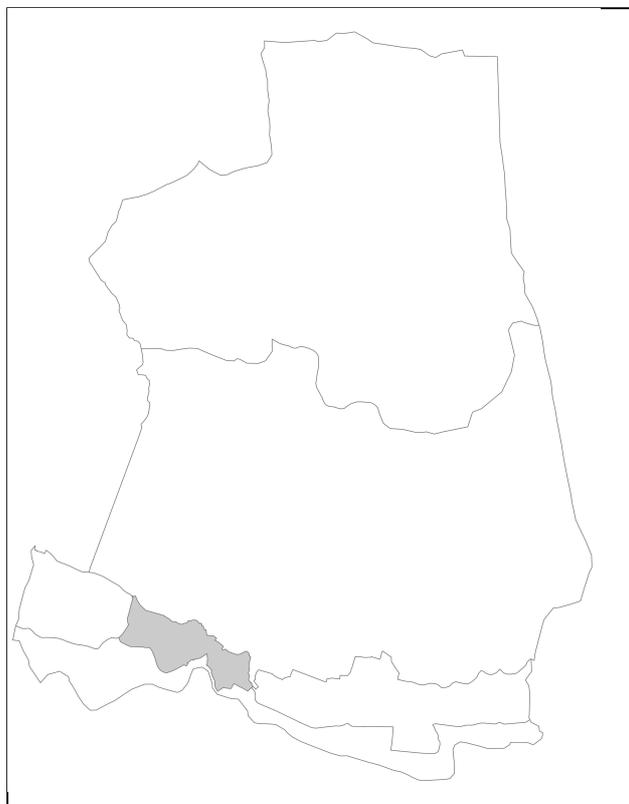
DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

- A completamento del tessuto esistente il PAT indica alcune possibilità di espansione all'interno del nucleo abitato. Il PI individuerà l'ambito tenendo conto del reale fabbisogno di nuova residenza e indicando le modalità di attuazione.
- Il PAT indica una possibilità di espansione edilizia in un ambito parzialmente occupato da capannoni. Il PI nell'attivare tale espansione verifica anche le tematiche relative alla demolizione degli edifici esistenti e in contrasto con la residenza prevedendo l'applicazione del credito edilizio.
- Il PAT individua una linea preferenziale di sviluppo in adiacenza all'attuale zona produttiva nella quale sono ammesse sia le specifiche attività produttive che quelle commerciali.
- Il PI nell'attivare l'area commerciale /produttiva e l'area residenziale a nord provvede a verificare le schede di dettaglio contenute nel PRG vigente avendo attenzione per la cessione dell'area per impianti sportivi che dovrà essere contestuale alla realizzazione delle due aree.
- Per quanto riguarda la strada il PI deve valutare e garantire attraverso i PUA l'innesto con la viabilità nella zona adiacente al fine di creare una rete di percorsi organica e funzionale alle eventuali nuove aree di espansione, soprattutto salvaguardando le aree residenziali dall'attraversamento dei mezzi pesanti.
- Per quanto riguarda il comparto a destinazione commerciale, il PI ne definisce l'esatto perimetro tenendo conto delle attività esistenti e del reale fabbisogno di superfici a tale uso. Inoltre verifica l'assetto della viabilità e degli spazi pubblici o ad uso pubblico e stabilisce le azioni di riqualificazione.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale	PRG NON ATTUATO				PAT				TOTALE PRG + PAT+15% RESID.+10% PROD			Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. Pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq		
	73.905	493	51.351	30.811	-	-	22.986	13.792	110.858	739	49.062	PUA	24.844

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO: CALTRANO



L'ambito comprende il centro storico di Caltrano e le aree residenziali più recenti.

E' l'ATO più complesso sotto il profilo storico, funzionale e relazionale e costituisce il centro di riferimento dell'intero comune.

Al suo interno sono riconoscibili temi progettuali diversi che vanno dalla funzionalità del sistema infrastrutturale, alla presenza dei servizi, al recupero e conservazione del centro storico. Infine, dal punto di vista residenziale, le caratteristiche dell'ATO sono tali da consentire un completamento del tessuto esistente accompagnato ad un disegno della rete stradale interna.

VALORI

Dal punto di vista architettonico il centro storico rappresenta un importante valore testimoniale.

Dal punto di vista paesaggistico sono importanti nella formazione del tessuto urbano gli scorci panoramici e i corridoi visivi che consentono di percepire la montagna a nord. La presenza della montagna a nord costituisce l'elemento naturale di maggior rilevanza: il tessuto storico si relaziona con essa attraverso sentieri e scalinate che sono tipiche di Caltrano.

Due corridoi ecologici secondari attraversano l'edificato e consentono di mantenere la permeabilità tra le zone a nord e a sud del centro.

CRITICITA' E FRAGILITA'

Un elemento di fragilità consiste nel progressivo abbandono del centro storico sia per quanto riguarda la residenza che le attività commerciali quasi tutte chiuse.

La dotazione di parcheggi per il centro e la situazione della piazza centrale costituiscono un elemento di criticità che richiederebbe un nuovo disegno degli spazi pubblici.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

- L'individuazione, la tutela e il completamento dei corridoi esistenti;
- La tutela rispetto all'edificabilità degli ambiti a forte pericolosità idraulica;
- Il completamento e potenziamento dei parcheggi pubblici anche in relazione al progetto già avviato di recupero di un'area pubblica attraverso il riempimento di un tratto della valle del Gruaro.
- 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;
- L'individuazione di espansioni edilizie in ambiti interni al tessuto esistente che non compromettano aree di pregio e in relazione con la sostenibilità ambientale degli interventi;
- Il completamento e lo sviluppo della rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali.

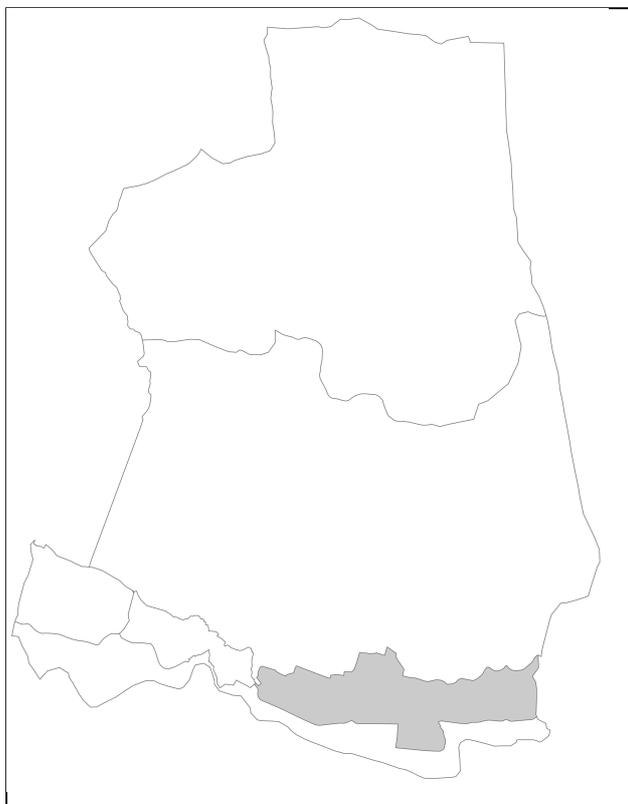
DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

- Nell'attivare gli interventi di nuova costruzione dovranno essere salvaguardati i corridoi di relazione esistenti e previsti dal PAT;
- Gli interventi edilizi dovranno essere accompagnati dalle mitigazioni previste dallo studio di compatibilità idraulica;
- La realizzazione degli interventi di espansione e di recupero del centro storico dovrà essere attenta a recuperare ove possibile parcheggi pubblici e privati e a migliorare la struttura della viabilità;
- Sono favoriti gli interventi che prevedono l'inserimento al piano terra degli edifici di attività commerciali e/o direzionali.
- Per consentire di ricavare posti auto privati in prossimità degli edifici storici senza compromettere la struttura dei piani terra, il PI indica gli ambiti dove possono essere ricavate autorimesse interrato, sfruttando le pendenze e l'andamento dei terreni.
- Il PI verifica la schedatura degli edifici storici e degli elementi puntuali eventualmente precisando meglio le indicazioni contenute o apportando modifiche sempre nello spirito della tutela e della salvaguardia.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale	PRG NON ATTUATO			PAT			TOTALE PRG + PAT+15% RESID.+10% PROD			Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. Pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq		
	33.069	220	-	-	-	-	49.604	331	-	PUA	-

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO: CAMISINO, SANDONA'



L'ambito comprende i nuclei storici di Camisino e Sandonà e la frazione di Castellan; nati come borghi a carattere rurale e ancora caratterizzati da insediamenti residenziali a bassa densità caratterizzati da ampi spazi verdi e scorci panoramici.

All'interno dell'ambito è presente anche l'area occupata dall'azienda Rivit, classificata come attività a rischio di incidente rilevante.

VALORI

L'ambito ha nei due centri storici maggiori di Camisino e Sandonà un importante elemento di pregio architettonico.

Anche il contesto agricolo è particolarmente interessante per la presenza di corridoi verdi e zone terrazzate dove sono conservate numerose masiere.

CRITICITA' E FRAGILITA'

La principale criticità consiste nella presenza della Rivit, sia perché è considerata un'azienda a rischio di incidente rilevante, sia perché i mezzi che giungono alla zona industriale a volte attraversano il centro storico di Camisino rendendo inagibile la viabilità.

La viabilità di attraversamento di Camisino è la seconda criticità importante, mai risolta anche per la difficoltà di individuare e realizzare tracciati esterni alternativi.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

- Valorizzazione e tutela delle aree verdi pedemontane per la posizione e alla percezione del paesaggio circostante.
- Consolidamento del tessuto edilizio nei borghi rurali di Camisino e Sandonà con possibilità di inserimento di piccole espansioni a bassa densità nelle zone non soggette a pericolosità idraulica;
- Riordino degli spazi di pertinenza della Rivit prevedendo gli ampliamenti necessari a una riorganizzazione della distribuzione interna all'area di proprietà;
- Messa in sicurezza del centro di Camisino attraverso la previsione di un nuovo tracciato viario a sud destinato al traffico di attraversamento;
- Il completamento della rete delle piste ciclabili esistente.

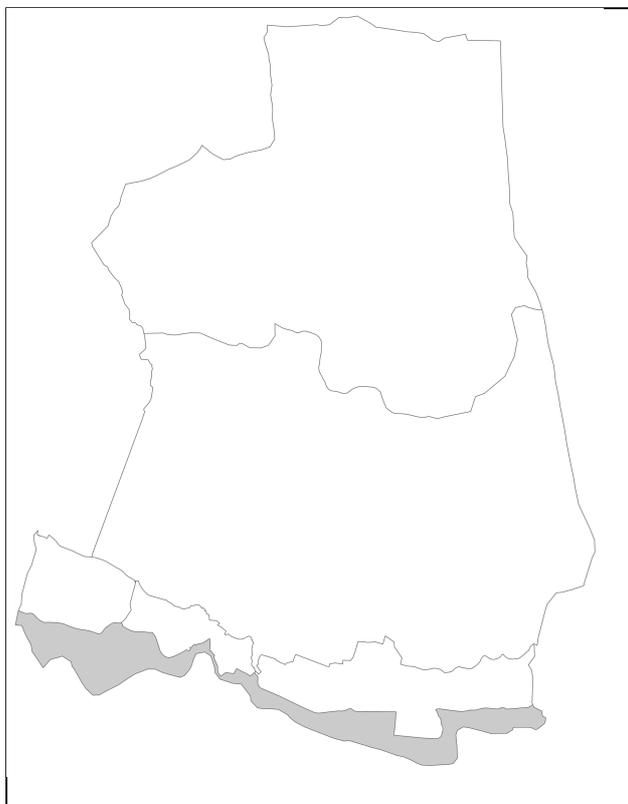
DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

- Il PI nell'attivare le nuove aree di espansione dovrà salvaguardare i corridoi verdi lungo le direttrici dei compluvi vallivi al fine di creare vie di sfogo predeterminate in casi di precipitazioni consistenti;
- Il PAT riconosce ai borghi rurali di Camisino, Castellan e Sandonà 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 il consolidamento dell'attività produttiva esistente con minime possibilità di ampliamento subordinate a progetti di mitigazione dell'impatto e a una riorganizzazione della distribuzione e dell'uso degli spazi scoperti.
- Il PI verifica la schedatura degli edifici storici e degli elementi puntuali eventualmente precisando meglio le indicazioni contenute o apportando modifiche sempre nello spirito della tutela e della salvaguardia.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale	PRG NON ATTUATO			PAT				TOTALE PRG + PAT+15% RESID.+10% PROD			Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. Pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)		
	28.788	192	-	-	-	23.827	14.296	43.182	288	15.726	PUA	2.405

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO: ASTICO



L'ambito è caratterizzato dalla presenza del Torrente Astico che delimita a sud il territorio comunale.

Il terreno è in parte pianeggiante, è un paesaggio che si è preservato anche se l'attività agricola nel tempo è andata sempre più riducendosi e la vegetazione ha occupato in modo spontaneo ampi ambiti.

VALORI

Di grande valore paesaggistico ambientale è tutta la zona agricola compresa tra il Torrente Astico e l'edificato.

Il fiume funziona anche come corridoio ecologico principale e conserva alcune testimonianze architettoniche che possono essere valorizzate.

La vicinanza con il centro abitato consente di pensare a una destinazione turistico-ricreativa di alcune parti.

CRITICITA' E FRAGILITA'

Un importante elemento di fragilità è rappresentato dal fiume e dall'abbandono di alcuni ambiti adiacenti al corso d'acqua anche per problemi di rischio di esondazione.

Un secondo elemento di criticità è rappresentato dalla presenza di alcuni allevamenti non utilizzati o sotto utilizzati che compromettono la fruizione degli ambiti fluviali.

OBIETTIVI SPECIFICI E STRATEGIE

- La tutela rispetto all'edificabilità degli ambiti a forte pericolosità idraulica e di importante valore paesaggistico.
- Risanamento dell'ambito posto sul Torrente Astico dove sono ancora presenti manufatti architettonici di pregio e testimonianze di archeologia industriale da valorizzare.
- Riqualficazione dell'ambito fluviale attraverso la rimozione degli elementi di degrado non più funzionali all'attività agricola.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER IL P.I.

- Il PI dovrà prevedere interventi di bonifica e ripristino delle aree ambientalmente compromesse per la presenza di attività improprie e/o fortemente impattanti rispetto all'equilibrio ecologico del sistema fluviale, anche prevedendo l'applicazione del credito edilizio nel caso di fabbricati non più funzionali al fondo.
- Individuazione di un ambito da destinare a parco fluviale con previsioni delle destinazioni d'uso compatibili con le problematiche idrauliche e con la possibilità di demolizione e recupero dei volumi impropri.
- Al fine della riqualficazione dell'ambito fluviale, il PI completa l'individuazione degli elementi di degrado e prevede una specifica normativa per il riordino e il recupero dei volumi indicando le funzioni compatibili con il contesto e i crediti edilizi sulla scorta delle linee generali indicate dal PAT.
- Il PI definisce e completa la schedatura degli edifici contenuta nel vigente PRG indicando le specifiche modalità di recupero e valorizzazione.

CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale	PRG NON ATTUATO			PAT			TOTALE PRG + PAT+15% RESID.+10% PROD			Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. Pubblica	
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)	Superficie produttiva, commerciale, turistica mq	Superficie coperta produttiva, commerciale, turistica mq	Nuovo volume residenziale mc			Totale abitanti su nuovo volume (vol/150)
-	-	-	-	-	-	35.980	21.588	-	-	23.747	PUA	8.995