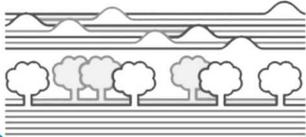


PAT2017



**PAT 2017**

**COMUNE DI MASER (TV)**

Piano di Assetto del Territorio (PAT)  
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Elaborati descrittivi  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Elaborato 36



VENETO PROGETTI

ARCH. LION

Approvato in  
Conferenza dei Servizi  
del 30.01.2018

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Legge Regionale n. 11 del 2004 e s.m.i.

# Relazione illustrativa

---



COMUNE DI MASER  
Piazza Municipio, 1 – Maser (TV)  
Tel. +39 (0423) 565144

**Il Sindaco**  
Daniele DE ZEN

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Claudia BENEDOS

**Il Segretario**

**Il Responsabile**  
**Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata**  
Urb. Filippo TOMBOLATO

GRUPPO DI LAVORO

**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Architetto Mauro LION

**Contributi specialistici**  
Ingegnere Lino POLLASTRI  
Dott.ssa Scienze Ambientali Lucia FOLTRAN  
Ingegnere Loris MICHIELIN  
Urbanista Francesco POZZOBON  
Urbanista Fabio ROMAN

**Il Valutatore ambientale**  
Ingegnere Elettra LOWENTHAL

**Analisi geologica e sismica**  
Geologo Livio SARTOR

**Analisi agronomica**  
Agronomo Maurizio LEONI

## Sommario

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | INTRODUZIONE .....   | 5  |
|   | Il governo del territorio: un sistema complesso .....                                      | 5  |
|   | Il Piano di Assetto del Territorio.....  | 6  |
| 2 | IL RAPPORTO FRA PAT E GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE .....                          | 8  |
|   | Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC del Veneto) .....                   | 8  |
|   | Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP della Provincia di Treviso) ..... | 10 |
| 3 | MASER OGGI .....   | 12 |
|   | Il contesto territoriale .....   | 12 |
|   | Lo stato di attuazione del PRG vigente .....   | 14 |
|   | I rapporti con gli strumenti di pianificazione dei Comuni confinanti .....                 | 15 |
| 4 | IL PERCORSO DEL PAT .....  | 17 |
|   | La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) .....   | 17 |
| 5 | L'ANALISI PER SISTEMI TERRITORIALI.....  | 19 |
|   | Il Sistema storico - ambientale .....  | 20 |
|   | Il Sistema della residenza e dei servizi.....  | 23 |
|   | Il Sistema dei luoghi della produzione .....   | 25 |
|   | Il Sistema della mobilità.....   | 28 |
| 6 | LE ANALISI PER LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO .....                                 | 30 |
|   | Tavole 1.n.....  | 30 |
|   | Tavole 2.n.....  | 34 |
|   | Tavole 3.n.....  | 37 |
|   | Tavole 4.n.....  | 41 |
|   | Tavole 5.n.....  | 46 |
|   | Tavole 6.n.....  | 50 |
|   | Tavole 7.n.....  | 54 |
|   | Tavola 8.1 Temi e Problemi.....  | 57 |
| 7 | UN'IDEA CONDIVISA .....  | 59 |
|   | Metodo di lavoro .....   | 60 |
|   | Comunicazione e pubblicizzazione dell'avvio del processo partecipativo .....               | 60 |
| 8 | IL PROGETTO DI PIANO.....  | 61 |
|   | Tavola 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" .....                     | 61 |
|   | Tavola 2 "Carta delle invarianti" .....  | 62 |
|   | Tavola 3 "Carta delle fragilità" .....   | 63 |
|   | Tavola 4.1 "Carta della trasformabilità" .....   | 64 |

|   |  |    |
|---|--|----|
| 9 | LA DIMENSIONE STRATEGICA .....                           | 67 |
|   | I Progetti Strategici .....                              | 67 |
|   | Il disegno di Piano – strumenti, regole, materiali ..... | 68 |

## 1 INTRODUZIONE

---

La Legge Regionale n. 11/2004 definisce che il governo del territorio [...] *si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del comune, della provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti. [...]* (Art. 3, comma 1)

Le finalità della Legge Regionale sono:

[...]

- a) *promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
- b) *tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;*
- c) *tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;*
- d) *utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*
- e) *messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;*
- f) *coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee. [...]*

### **Il governo del territorio: un sistema complesso**

---

Agli strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio spetta il compito di perseguire le finalità della legge e, pertanto, di sostanziare nel loro insieme il concetto di "governo del territorio" con contenuti operativi finalizzati ed orientati allo sviluppo sostenibile.

In altri termini la L.R. assegna all'insieme degli strumenti ed atti di governo del territorio la funzione strategica di organizzare e finalizzare un insieme di obiettivi, strumenti, scelte, azioni, valutazioni e verifiche considerate come parti fra loro interdipendenti.

Tutto ciò presuppone un vero e proprio "sistema" di strumenti ed atti capace di generare nuove qualità, nuove proprietà e nuovi valori, superiori alla semplice sommatoria di quelli che caratterizzerebbero i diversi strumenti o atti separatamente considerati. I nuovi valori e le qualità aggiuntive che si intende far emergere attivando questo sistema, riguardano sia il loro insieme, e quindi gli obiettivi strategici che sostanziano il concetto di governo del territorio, sia i singoli strumenti ed atti che lo costituiscono.

L'insieme di strumenti ed atti della pianificazione, correlati ai piani e programmi di sviluppo economico e sociale, cui è demandato il compito di definire il governo del territorio, richiede di considerare unitariamente elementi e processi, che interagiscono su molteplici livelli istituzionali ed operativi; si tratta quindi di un sistema complesso, sia nella sua definizione, sia nelle scelte operative e gestionali.

La nuova legge regionale (n.11/04) rinnova completamente il quadro di riferimento della strumentazione urbanistica introducendo un duplice livello di programmazione per i comuni in ottemperanza al concetto di sussidiarietà.

Il nuovo piano regolatore comunale è sdoppiato tra Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI). Il primo detta le scelte strategiche e viene approvato dall'ente territoriale superiore (la Regione prima ed ora la Provincia) e deve essere coerente con le scelte sovracomunali. Il secondo entra nel dettaglio delle scelte progettuali del territorio minuto e viene approvato direttamente dal Comune in completa autonomia.

Il PAT rappresenta un Piano Strategico in cui vengono individuate le macro-scelte in riferimento ai temi della progettazione: il sistema ambientale, il sistema della residenza e dei servizi ai cittadini, il sistema delle infrastrutture e della produzione. I temi vengono sviluppati da una parte in coerenza con le direttive dei piani gerarchicamente sovraordinati e dall'altra dettando prescrizioni e direttive rivolte al successivo livello programmatorio del Piano operativo.

Il PAT è costruito su una base cartografica in scala al 1:10.000, mentre il PI invece è un piano di dettaglio costruito su una base in scala al 1:2.000. Nel PAT si leggono le grandi scelte e le macro aree, nel PI si vanno ad individuare le aree specificatamente legate alla scala di dettaglio. Con questa diversa ottica devono quindi essere letti e interpretati gli elaborati di piano.

La nuova legge urbanistica regionale - L.R. n. 11/2004 - fissa gli obiettivi (Art. n. 2) che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Essi devono mirare al raggiungimento delle seguenti finalità:

- a) la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- b) la tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- c) la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- d) la difesa dai rischi idrogeologici;
- e) il coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

## **Il Piano di Assetto del Territorio**

---

Il Piano di Assetto del Territorio è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, verificate e/o da verificare sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali. In questa relazione vengono quindi raccolte le informazioni e le argomentazioni che hanno partecipato alla redazione delle analisi per la stesura del primo PAT del Comune di Maser (TV).

In particolare la Relazione Tecnica, in questa prima fase, ha come obiettivo quello di rendere sinteticamente conto del processo di analisi e di ricognizione degli elementi necessari alla comprensione del contesto territoriale e delle dinamiche in esso in atto, ed illustrare un primo schema strategico del PAT.

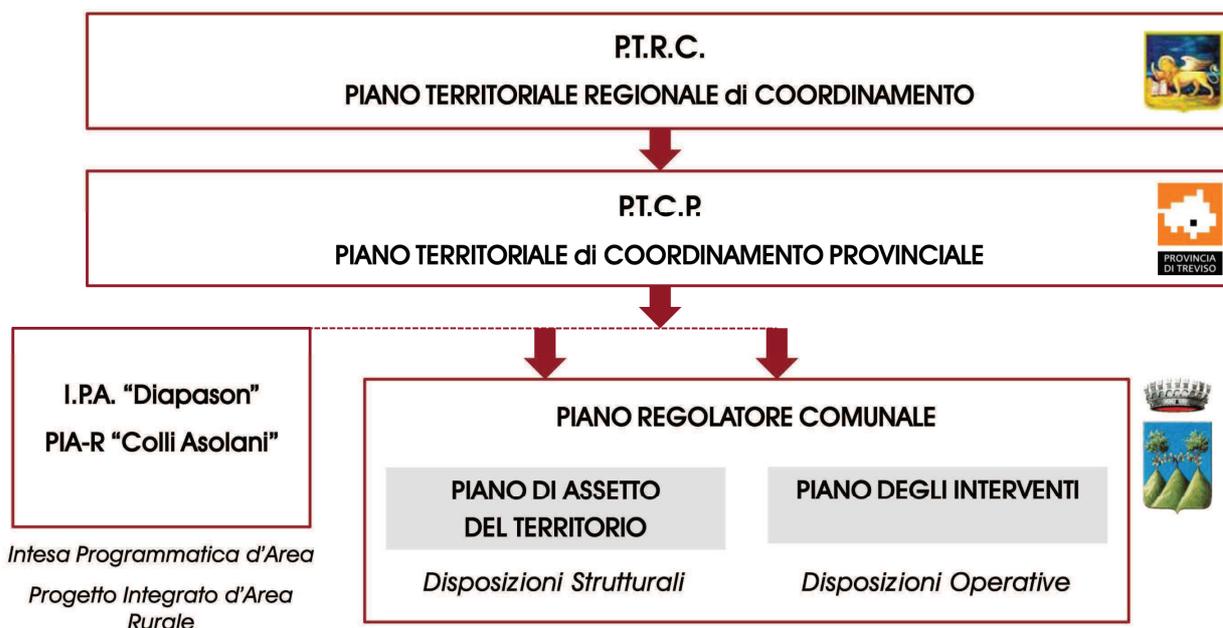
La costruzione della fase analitica del PAT è stata inoltre affiancata da una Relazione sulla caratterizzazione dei temi del quadro conoscitivo, dal punto di vista ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

**Articolo 13 della L.R. n. 11/2004 "Contenuti del Piano di assetto del territorio"**

1. Il piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:

- a) verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- b) disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- c) individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- d) recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
- e) individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- f) determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c); tale limite può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale; (12)
- g) detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22;
- h) detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43;
- i) assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31;
- j) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- m) precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37;
- n) detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- o) individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c);
- p) individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- q) stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
- r) elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

## 2 IL RAPPORTO FRA PAT E GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE



La L.R. n. 11/2004 assume i principi di sussidiarietà in conformità con quanto stabilito dalla riforma del titolo V della Costituzione, per definire funzioni e competenze dei livelli istituzionali.

Questo nuovo assetto ha significativi riflessi anche sulla pianificazione del territorio e sulla strumentazione nei livelli di pianificazione sovraordinata, intercomunale, provinciale e regionale.

### Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC del Veneto)

Il PTRC, in coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), è il principale strumento di programmazione territoriale della Regione Veneto. La legislazione veneta in materia urbanistica è stata recentemente modificata con la LUR 11/2004, ma il PTRC della Regione Veneto, con valenza paesaggistica ai sensi della Legge Galasso (L.431/85), approvato in via definitiva il 28 maggio del 1992, è stato redatto ai sensi della vecchia LR 61/85.

I contenuti del P.T.R.C. si possono pertanto riassumere e distinguere in tre categorie:

- una disciplina pianificatoria diretta - di carattere generale - del territorio regionale (art. 5 lett. a, b e c L.R. 61/85); il P.T.R.C. costituisce, infatti, "il quadro di riferimento per ogni programma di intervento di soggetti pubblici e privati di rilievo regionale";
- un insieme di "direttive" nei confronti dei soggetti di pianificazione urbanistica subordinata (art. 5, punto 4 lett. d);
- l'inserzione diretta di precetti cogenti, immediatamente operanti, a contenuto positivo (prescrizioni) o negativo (vincoli) rispetto alle materie disciplinate, negli strumenti di pianificazione subordinata (art. 5, punto 5).

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 61/1985, nei confronti della pianificazione di livello subordinato, il P.T.R.C. determina i seguenti effetti:

- le “direttive” comportano l’obbligo di adeguamento da parte dei soggetti (Province, Comunità Montane e Comuni) alla pianificazione subordinata;
- le “prescrizioni ed i vincoli” determinano l’automatica variazione dei piani di livello inferiore ed esplicano, pertanto, operatività ed efficacia immediata;
- per i piani di settore, il P.T.R.C. esplica efficacia mediata (facendo sorgere l’obbligo dell’adeguamento) o diretta (determinando l’automatica variazione) secondo che si tratti di direttive oppure di prescrizioni e vincoli;
- per quanto riguarda gli indirizzi e le zonizzazioni generali sul territorio regionale, ed i contenuti normativi di orientamento e di coordinamento, il P.T.R.C. esplica efficacia di disciplina prescrittiva, diretta a confermare l’azione dei soggetti pubblici e privati operanti sul territorio.

Il P.T.R.C. si articola per settori funzionali raggruppati in quattro sistemi: ambientale, insediativo, produttivo e relazionale tra i quali comunque prevale quello ambientale. Infatti il Piano considera due aspetti principali dell’ambiente: da una parte i condizionamenti che l’ambiente pone allo sviluppo delle attività umane e dall’altro l’impatto che gli interventi antropici hanno sull’ambiente. In particolare i 4 sistemi vengono definiti dal PTRC:

1. il “sistema dell’ambiente” che costituisce, con il complesso delle prescrizioni e vincoli da esso derivati, il quadro delle aree di più rigida tutela del territorio regionale, in cui sono compresi le aree ed i beni sottoposti a diversi gradi di protezione e i relativi provvedimenti di incentivazione e sviluppo accanto a quelli per il territorio agricolo di cui si considerano, in questo contesto, gli aspetti che sono parte integrante del sistema ambientale;
2. il “sistema insediativo”, nel quale vengono trattate le questioni attinenti all’armatura urbana ed ai servizi (generali ed alla persona), alle politiche della casa, alla forma urbana e agli standard;
3. il “sistema produttivo”, nel quale vengono definite le modalità per la regolazione degli insediamenti produttivi, per la riorganizzazione di quelli esistenti e per le eventuali e/o necessarie rilocalizzazioni; sono inoltre trattati i problemi dei settori terziario e turistico con linee ed indirizzi per il loro sviluppo o la migliore organizzazione;
4. il “sistema delle relazioni”, nel quale trovano coerenza diversi programmi e deliberazioni nazionali e regionali relativi al trasporto e alle comunicazioni, e ove vengono formulate direttive per il riordino delle reti.

## Il nuovo PTRC

Con Delibera di Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio 2009, la Regione Veneto ha adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento. La revisione di questo strumento di pianificazione a circa 15 anni dalla sua approvazione, appare necessaria per due scopi principali: migliorarne la qualità e aggiornare i contenuti recependo la nuova legislazione – in particolare in materia di ambiente e paesaggio – a livello europeo, nazionale e regionale.

Tra i tematismi cartografati, all’interno della Tavola 4 – Mobilità – scala 1:250.000 non si riscontra nessuna indicazione all’interno del territorio comunale, tuttavia assume un’importanza strategica l’individuazione del tracciato della Superstrada pedemontana veneta, a sud del Comune.

## Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP della Provincia di Treviso)

---

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale in data 23 marzo 2010. Il P.T.C.P. fornisce direttive per la programmazione degli assetti fondamentali del territorio e per la valorizzazione delle sue risorse al fine di coordinare la programmazione urbanistica in modo coerente ed uniforme per tutto il territorio provinciale e per ogni finalità di sviluppo.

La documentazione del Piano, articolata secondo le tematiche individuate dalla L.R. 11/2004 e dagli Atti di Indirizzo regionali, contempla anche il "Rapporto Ambientale" e la "Sintesi non Tecnica" redatti ai sensi della Direttiva n. 2001/42/CE inerente la Valutazione Ambientale Strategica.

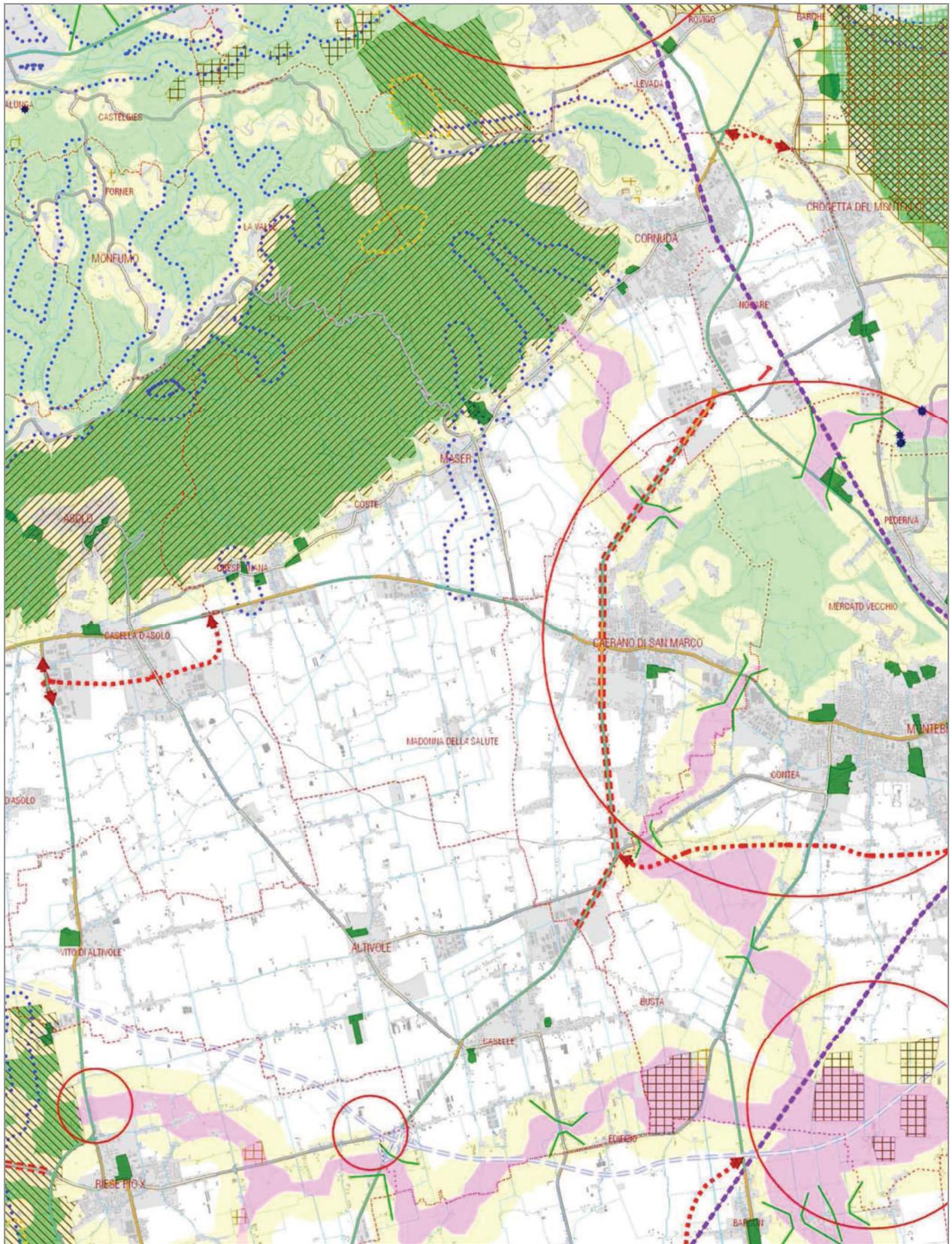
Uno dei temi su cui il piano provinciale presenta un articolato quadro di direttive e prescrizioni è il **tema delle aree produttive**. Data la realtà trevigiana e veneta, nella quale ogni comune ha più aree artigianali all'interno del proprio territorio, il P.T.C.P. ne effettua una classificazione, definendo una sola area produttiva ampliabile per ogni comune.

Il P.T.C.P. quindi, individua due tipologie di aree produttive: le aree produttive ampliabili e le aree produttive non ampliabili. A Maser, l'ambito individuato come ampliabile è quello localizzato ad ovest, al di sotto della frazione di Crespignaga. Per le aree produttive la cui consistenza edilizia in atto il P.T.C.P. non consideri ampliabile a fini produttivi, il P.A.T. sulla base di accurata analisi, ne definisce la riconversione prevedendo:

- a) se la zona è prossima a nuclei abitativi, la riconversione a destinazione prevalente residenziale, integrata da servizi per la popolazione;
- b) se la zona non è prossima a nuclei abitativi esistenti o previsti, ma adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente, la riconversione a:
  - i. servizi pubblici o di interesse generale;
  - ii. attività economiche del settore terziario;
  - iii. magazzini e depositi, o simili;
- c) se la zona non è prossima a nuclei abitativi esistenti o previsti, né adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente, la riconversione a:
  - i. nuclei residenziali in territorio extraurbano;
  - ii. attività agricole, con prevalenza di allevamenti e serre;
  - iii. installazione di centrali fotovoltaiche;
- d) ogni altra destinazione compatibile con la zona agricola, salvo il rispetto dei vincoli.

Inoltre in base all'art. 16 *"nuove aree a destinazione prevalentemente produttiva potranno essere individuate solamente in continuità alle aree produttive esistenti definite ampliabili dal P.T.C.P.. Per le attività insediate alla data di adozione del P.A.T. e già dotate di adeguate opere di urbanizzazione è ammesso all'interno di ogni fondo un limitato ampliamento degli edifici in relazione all'accurata e motivata verifica della sostenibilità dell'intervento di ampliamento"*.

Altro tema fondante il PTCP è la **rete ecologica provinciale**, articolata in aree nucleo, aree di connessione naturalistica, corridoi ecologici principali e secondari. Alla scala comunale, il P.A.T. dovrà attuare le previsioni di livello provinciale, con gli opportuni adeguamenti, sulla base del quadro conoscitivo di dettaglio.



Estratto Tavola n. 3.1.B "Carta delle reti ecologiche" – PTCP di Treviso

### 3 MASER OGGI

---

Facendo riferimento all'idea complessiva di città, emerge una lettura che evidenzia una eccessiva diffusione territoriale a partire da due punti di attrazione potenti ma di distinto carattere e distinta funzionalità: i nuclei storici ed il nucleo di Villa Barbaro, distribuiti lungo la SP 84 Via Bassanese, ed i poli produttivi, che si attestano sulla Strada Marosticana, con tendenza a consolidarsi in una propria area centrale. Il resto, escludendo l'ambito collinare dei Colli Asolani, è un miscuglio di residenza, attività artigianali, terreni offerti a una futura edificazione, spesso caotica, o utilizzati a volte per delle coltivazioni di scarso valore economico e territoriale.

#### Il contesto territoriale

---

Maser è collocata nella zona occidentale della Provincia di Treviso, a circa 20 km da Castelfranco e 30 Km da Treviso, vicino al Confine con la Provincia di Vicenza e la città di Bassano del Grappa.

Il territorio comunale confina con i Comuni di Cornuda, Caerano San Marco, Altivole, Asolo e Monfumo.

Il Comune si estende per una superficie di circa 26 kmq e conta una popolazione residente di 4.964 abitanti (dato aggiornato al 01.01.2012). Il paesaggio tipico del territorio comunale si può sintetizzare in un'immagine: la dolce linea delle colline asolane che lentamente digrada e termina nell'alta pianura e nel paesaggio urbanizzato. Oltre al Capoluogo, sono presenti le frazioni di Muliparte, Coste, Crespignaga e Madonna della Salute.

Città di antica formazione si presenta ricca di testimonianze storiche ed elementi di valore artistico – architettonico, legate soprattutto alle Ville Venete. Tra le maggiori valenze architettoniche presenti, oltre a Villa Barbaro – patrimonio mondiale Unesco – e al vicino Tempietto, si indicano anche le Ville Bolzon, Fabris, Pasini, Nani (oggi sede municipale), Pellizzari, Querini, Pastega, Cattuzzo, Ca' Pesaro, Casa canonica di Coste, tutte segnalate dall'Istituto Regionale Ville Venete.

La rete infrastrutturale locale è sorretta dall'asse principale della SR 248 "Schiavonesca-Marosticana", che attraversa trasversalmente tutto il territorio comunale e collega Maser agli altri centri di Bassano del Grappa e Montebelluna. Il territorio comunale è inoltre servito dall'asse provinciale della SP 84, "asse storico" che si sviluppa lungo la fascia pedecollinare e collega il capoluogo alle frazioni di Muliparte, Coste, Crespignana e ai Comuni di Cornuda ed Asolo.

Il sistema idrografico è legato al sistema collinare ed alla presenza di numerose sorgenti e corsi d'acqua superficiali lungo gli ambiti vallivi. Da rilevare è l'alto valore paesaggistico di tutto l'ambito dei Colli Asolani, sfondo scelto dalla Repubblica di Venezia per numerose residenze estive e dal Palladio come parte integrante della dimora dei Barbaro.

Una prima analisi demografica evidenzia che la popolazione residente, nell'ultimo decennio, ha conosciuto un periodo di lieve crescita negli anni dal 2001 al 2003, al quale è seguito un decremento negli anni 2004 e 2005 e poi una crescita più consistente fino al 2011. Complessivamente la popolazione residente totale è passata da 4.850 unità nel 2001 a 4.964 nel 2011 (+114 residenti). Gli stranieri residenti a Maser al 1° gennaio 2011 sono 318 e rappresentano il 6,4% della popolazione residente. Il numero delle famiglie, così come nel resto del Veneto, cresce progressivamente, soprattutto a causa dell'aumento delle famiglie uni personali: dalle n. 1600 famiglie del Censimento 2001 si è passati alle n. 1807 del 2011. Quindi diminuisce anche il numero medio di componenti per nucleo familiare, dai n. 3,03 del 2001 agli attuali 2,75.



## Lo stato di attuazione del PRG vigente

L'impianto del Piano Regolatore Generale è recente, approvato nel 2005 ed aggiornato con successive varianti parziali sino al 2010. Di notevole importanza, ai fini del dimensionamento del futuro PAT, è la verifica delle aree di trasformazione previste dal PRG e non ancora attuate.

|              |  | <b>PREVISIONI DEL PRG: VOLUMETRIA E SUPERFICI REALIZZABILI</b> |                                   |                       |                       |
|--------------|--|--|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|              |  | ( mc )<br>residenziale   | ( mq ) sup. coperta<br>produttiva | ( mc )<br>commerciale | ( mc )<br>alberghiero |
| <b>Zto A</b> | <i>Interventi sui centri storici</i>         | <b>34.910</b>  |                                   |                       |                       |
| Zto B1       | <i>Zone residenziali intensive</i>           | 5.099  |                                   |                       |                       |
| Zto B2       | <i>Zone residenziali semintensive</i>        | -  |                                   |                       |                       |
| Zto B3       | <i>Zone residenziali di riqualificazione</i> | 64.029   |                                   |                       |                       |
| <b>Zto B</b> | <b><i>Zone residenziali esistenti</i></b>    | <b>69.128</b>  |                                   |                       |                       |
| Zto C1.1     | <i>Zone con edificazione preesistente</i>    | 12.570   |                                   |                       |                       |
| Zto C1.2     | <i>Zone con edificazione preesistente</i>    | 37.000   |                                   |                       |                       |
| Zto C1.3     | <i>Zone con edificazione preesistente</i>    | 29.700   |                                   |                       |                       |
| Zto C2.1     | <i>Zone di espansione inedificate</i>        | 3.843  |                                   |                       |                       |
| Zto C2.2     | <i>Zone di espansione inedificate</i>        | 35.865   |                                   |                       |                       |
| Zto C2.3     | <i>Zone di espansione inedificate</i>        | 61.559   |                                   |                       |                       |
| Zto C2.c     | <i>PUA residenziali vigenti e confermati</i> | -  |                                   |                       |                       |
| Zto CS       | <i>Centro servizi</i>                        |  |                                   |                       | 39.125                |
| <b>Zto C</b> | <b><i>Zone di espansione</i></b>             | <b>180.537</b>   |                                   |                       | <b>39.125</b>         |
| Zto D1       | <i>Industriali di completamento</i>          |  | 11.575                            |                       |                       |
| Zto D1.1     | <i>Industriali di mantenimento SdF</i>       |  | -                                 |                       |                       |
| Zto D2       | <i>Industriali di espansione</i>             |  | 35.652                            |                       |                       |
| Zto D2.c     | <i>Industriali con PUA approvato</i>         |  | -                                 |                       |                       |
| Zto D3       | <i>Commerciali di espansione*</i>            |  |                                   | 55.320                |                       |
| Zto D4       | <i>Attrezzature ricettive</i>                |  |                                   |                       |                       |
| Zto D5       | <i>Aree a servizio della mobilità</i>        |  | 4.880                             |                       |                       |
| <b>Zto D</b> | <b><i>Industriali ed artigianali</i></b>     |  | <b>52.107</b>                     | <b>55.320</b>         |                       |

\* di cui max 40% a residenza

Il lavoro di aggiornamento svolto e riassunto nell'elaborato cartografico Tav. 5.1 "Stato di attuazione delle zone C e D", ha riportato ad oggi la verifica dello stato di attuazione del Piano. Gli esiti sono riassunti nel precedente quadro. Complessivamente, la potenzialità del PRG può ancora permettere:

- la realizzazione di circa 34.910 mc all'interno dei nuclei storici, attraverso le volumetrie previste all'interno dei Piani norma sviluppati per ogni Zto A;
- interventi di completamento del tessuto urbano residenziale consolidato per circa 69.128 mc, la maggior parte dei quali è legata a processi di recupero urbano, introdotti dal PRG per favorire il miglioramento della qualità urbana;
- interventi nelle Zto C di espansione residenziale per complessivi 180.537 mc, dei quali circa 101.000 riguardano le Zto C2 ancora inedificate;

- le Zto CS – Centro Servizi riguardano due poli localizzati lungo l'asse della Marosticana, uno da riqualificare e l'altro di nuova espansione; qui la potenzialità prevista è legata alla destinazione ricettiva.

In termini di potenzialità di zone produttive e commerciali, il PRG consente ancora di realizzare circa 52.107 mq di superficie coperta e 55.320 mc di volume commerciale.

Ne discende che il PRG ha ancora al suo interno una buona potenzialità edificatoria, che verrà computata in sede di dimensionamento del Piano di assetto del territorio.

L'esigenza che emerge da questa prima lettura è anche quella legata alla riqualificazione: alcuni ambiti urbani risultano carenti di infrastrutture e servizi e per essi risulta indispensabile promuoverne il riassetto urbanistico ed edilizio secondo i meccanismi perequativi.

In linea generale le potenzialità edificatorie del vigente PRG, se si escludono le aree soggette a strumenti urbanistici attuativi, in molti casi mai approvati, sono state parzialmente assorbite nel complessivo processo di crescita della città; anche se tale crescita ha come prevalente riferimento una bassa densità edificatoria che sostanzialmente si traduce in consumo di suolo; condizione visivamente e direttamente percepibile nell'attraversare il territorio comunale.

### **I rapporti con gli strumenti di pianificazione dei Comuni confinanti**

---

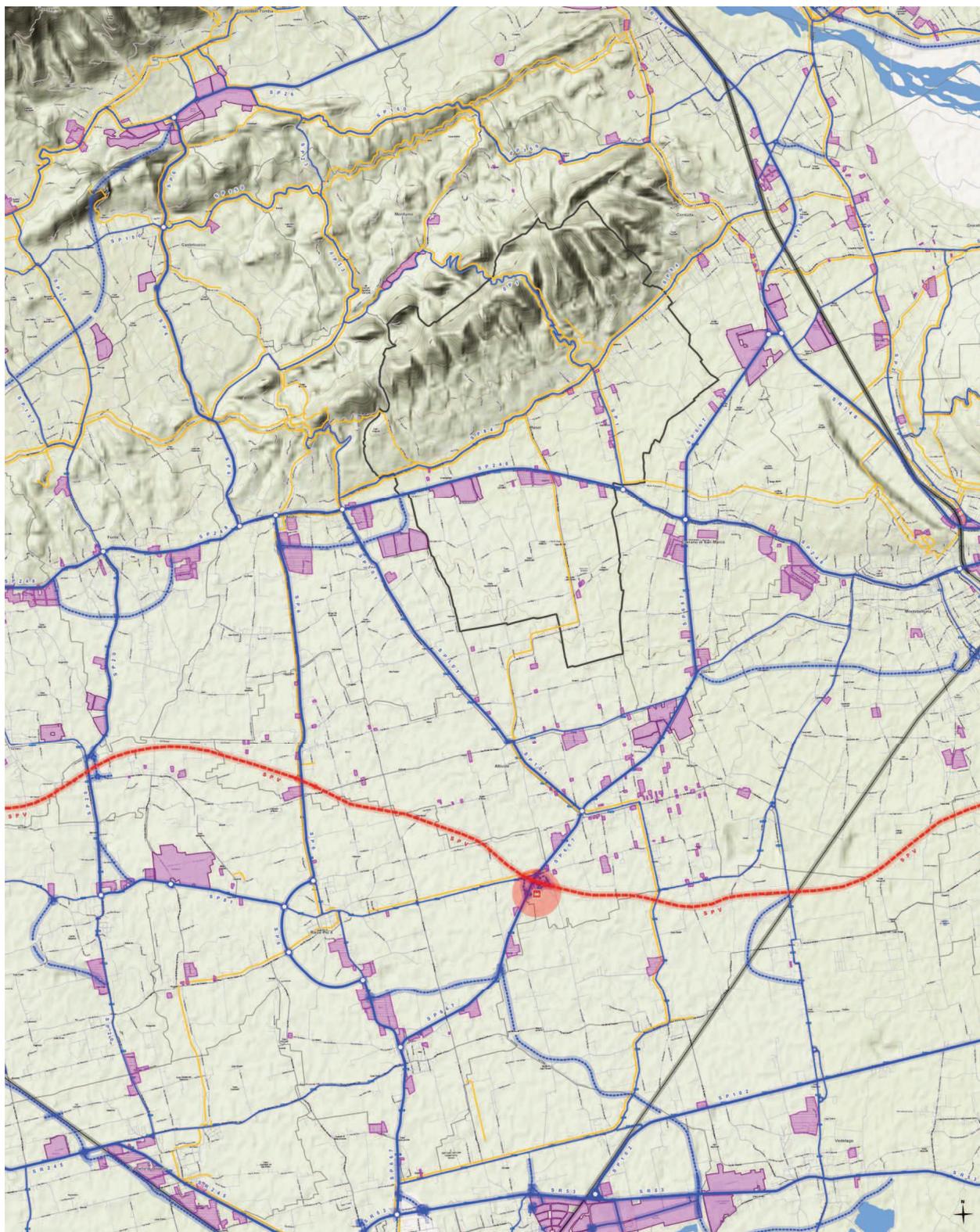
I comuni confinanti sono tutti dotati di PRG. I Comuni di Altivole e Caerano San Marco hanno anche un PATI approvato. Cornuda un PAT approvato. I PAT dei Comuni di Monfumo ed Asolo sono in fase di redazione.

Dal quadro che ne emerge, e sintetizzato nell'elaborato cartografico Tav. n. 5.3 "Mosaico urbanistico dei Comuni contermini", non sono presenti aspetti di rilievo contrastanti con le soluzioni progettuali del PRG di Maser; indipendentemente dalle infrastrutture, che costituiscono presupposto di fondo ed elemento di connessione, le realtà comunali del comprensorio assumono contenuti di omogeneo riferimento ed, in particolare, nell'ambito dei Colli Asolani dove l'impegno è indirizzato alla qualità ambientale e preservazione del paesaggio.

Particolare interesse assume la previsione infrastrutturale della nuova Superstrada Pedemontana Veneta, che si svilupperà a sud del territorio comunale e che vedrà la realizzazione del casello "Montebelluna ovest – Altivole". E' certo che il casello rappresenterà un nuovo grosso polo attrattivo capace di modificare concretamente i flussi di traffico che oggi gravitano sull'asse della Strada Marosticana.

Le strategie da mettere in campo riguardano da un lato il riconoscimento e potenziamento (in termini di servizi per l'impresa) delle aree produttive già esistenti di Via Enrico Mattei e Via Nome di Maria, dall'altro il tentativo di regolamentazione dei flussi che "da" e "per" queste si genereranno verso il casello.

L'elaborato cartografico Tav. n. 1.2 "Infrastrutture della mobilità", di cui si riporta un estratto nella pagina seguente, rappresenta il quadro viabilistico a livello comprensoriale: l'asse trasversale della Marosticana e più a sud della Postumia, quello longitudinale di collegamento tra l'asolano e Castelfranco, e il nuovo tracciato della SPV che andrà a collocarsi nel mezzo.



## 4 IL PERCORSO DEL PAT

---

Il PAT è formato da una serie di elaborati raggruppati in tre filoni principali:

1. il Documento Preliminare;
2. il Quadro Conoscitivo;
3. le cartografie di progetto e le Norme Tecniche;
4. la Valutazione ambientale strategica - VAS.

Accanto a questi la legge prevede che sia attivato il processo partecipativo e della concertazione. Ciò avviene attraverso una serie di riunioni e di assemblee con la cittadinanza di cui si deve tener rendiconto verbalizzante.

La stesura del Piano è preceduta dalla approvazione del Documento Preliminare da parte della Giunta. Il Documento fissa gli obiettivi e le linee guida che il progettista dovrà seguire nella fase progettuale. Le stesse sono messe a disposizione della cittadinanza e dei portatori di interessi per la partecipazione al processo decisionale.

Il Quadro Conoscitivo rappresenta tutte le informazioni relative a Maser suddivise per matrici tematiche: dai dati relativi al clima, alle condizioni geologiche e sismiche, alle caratteristiche agronomiche, ai potenziali rischi per la salute umana, alla stessa programmazione urbanistica generale e di settore vigente. La costruzione del Quadro Conoscitivo è funzionale sia alla redazione del PAT che allo sviluppo di una rete di diffusione dei dati tra le amministrazioni pubbliche, i cittadini ed i professionisti che operano nel territorio.

### **Articolo 10 della L.R. n. 11/2004 "Quadro conoscitivo e basi informative"**

*1. Il quadro conoscitivo è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.*

*2. Le basi informative che costituiscono il quadro conoscitivo sono parte del sistema informativo comunale, provinciale, regionale e dei soggetti pubblici e privati, ivi compresi i soggetti gestori di impianti di distribuzione di energia, che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all'ambiente; dette basi informative contengono dati ed informazioni finalizzati alla conoscenza sistematica degli aspetti fisici e socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale.*

*3. La Giunta regionale individua condizioni e modalità per lo scambio e l'integrazione di dati ed informazioni, nonché per il collegamento dei rispettivi sistemi informativi al fine di creare una rete unificata. A tale scopo ciascuna amministrazione utilizza il proprio sistema informativo, anche connesso in rete con i sistemi informativi delle altre amministrazioni pubbliche.*

Attraverso la costruzione del Quadro Conoscitivo e del processo di VAS si otterrà il progetto del PAT, formato da alcuni elaborati cartografici e dell'apparato normativo che ne governerà le trasformazioni territoriali.

### **La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

---

La VAS costituisce una valutazione di tipo ambientale che accompagna tutto l'iter del PAT; rappresenta l'estensione ai piani generali della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). La sua introduzione nelle procedure urbanistiche e programmatiche è legata alla Direttiva Europea VAS.

La direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, chiamata anche Direttiva VAS, è entrata in vigore il 21 luglio 2001 e doveva essere attuata dagli Stati membri prima del 21 luglio 2004. La direttiva ha l'obiettivo di ga-

rantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione e l'adozione di piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente.

Essa si integra perfettamente all'interno della politica della Comunità in materia ambientale contribuendo a perseguire gli obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, della salute umana e dell'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali, di conservazione ed uso sostenibile della biodiversità.

Tale procedura si esplica:

- nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale che deve individuare, descrivere e valutare gli effetti significativi dell'attuazione del Piano sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del Piano stesso;
- nello svolgimento di consultazioni;
- nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale;
- nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

L'innovazione della procedura si fonda sul principio che **la valutazione deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano o Programma** ed anteriormente alla sua adozione in modo tale di essere in grado di influenzare il modo in cui viene stilato. Altro elemento fondamentale è l'obbligo di concedere a determinate autorità ed al pubblico l'opportunità di esprimere la loro opinione sul rapporto ambientale formulando pareri che devono essere presi in considerazione durante la preparazione e l'adozione del Piano.

Al momento dell'adozione devono essere messi a disposizione delle autorità e del pubblico:

- il Piano;
- una dichiarazione di sintesi in cui viene illustrato in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale, dei pareri espressi, dei risultati delle consultazioni e le ragioni per cui è stato scelto il Piano;
- le misure in merito al monitoraggio.

## 5 L'ANALISI PER SISTEMI TERRITORIALI

---

La prima versione del Documento Preliminare, fissa per le tematiche principali gli obiettivi e le criticità da porre sotto attenzione. Gli obiettivi sono fissati per i Sistemi in cui viene solitamente letto e progettato un territorio.

L'analisi per sistemi fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e delle dinamiche che lo caratterizzano, quindi strumento fondamentale per l'approccio al PAT. Con essa sono stati individuati i quattro sistemi principali che permettono di identificare la città ed il territorio di Maser. Essi sono:

- il SISTEMA STORICO-AMBIENTALE, che comprende il territorio agricolo con la presenza degli elementi di pregio storico-testimoniale e gli elementi di pregio ambientale;
- il SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI, che comprende gli insediamenti di tipo abitativo ed i servizi pubblici e privati ad essi connessi;
- il SISTEMA PRODUTTIVO, che comprende le tematiche legate all'artigianato, al commercio e ai servizi per le imprese e le attività economiche;
- il SISTEMA INFRASTRUTTURALE, che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica.

In maniera trasversale e collegato agli stessi vi è il tema dello SVILUPPO TURISTICO, che di ognuno raccoglie gli elementi di pregio e come volano per lo sviluppo economico e territoriale cerca di restituirne delle dinamiche positive.

Per ogni sistema, oltre ad una breve descrizione del contesto e all'individuazione dei principali punti di forza e debolezza presenti, vengono evidenziati gli obiettivi principali e le linee di azione strategiche relative ad ogni obiettivo. Va ricordato che ogni azione può avere risultati su diversi obiettivi. La corrispondenza obiettivo – azione che qui viene riportata è quella che risulta essere prevalente, pur con la consapevolezza che non esiste una netta e rigida separazione tra obiettivo specifico ed azione strategica perché tutte tra loro in qualche modo correlate.

## Il Sistema storico - ambientale



Nel sistema ambientale si possono distinguere le seguenti aree (o sottosistemi):

- tutto il settore settentrionale dei Colli Asolani, tutelati dalla Rete Natura 2000, e interessati da ampie superficie boscate;
- la campagna che si sviluppa tra lo sviluppo urbano lineare-pedecollinare e la Schiavonesca-Marosticana. Essa è caratterizzata da estensioni a maglia spesso irregolare e frammentaria, con la presenza di edificazione diffusa ed elementi di pregio architettonico; in tale ambito è presente il complesso monumentale di Villa Barbaro;
- la campagna che si colloca al di sotto della SR 248, caratterizzata dalla presenza della frazione di Madonna della Salute e di alcuni allineamenti storici in cui si può leggere l'antica centuriazione romana.

Nel sistema storico-culturale si possono distinguere i seguenti elementi e ambiti:

- il complesso cinquecentesco di Villa Barbaro, individuato come bene protetto dall'Unesco;
- le altre Ville, Chiese e Palazzi tra i quali Villa Pasina, Villa Pellizzari, Villa Querini, Villa Bolzon, Villa Fabris, Villa Pastega, la Chiesetta Nome di Maria, l'Oratorio S. Vettore, il Tempietto di Villa Barbaro, etc;
- numerosi edifici rurali di pregio sparsi nel territorio, elementi di presidio della campagna, nonché elementi identitari quali capitelli, sacelli, etc.

### **Punti di forza**



- il contesto monumentale di Villa Barbaro;
- l'ambito dei Colli Asolani, come sistema di qualità paesaggistica ed ambientale;
- il sistema di Ville Venete e le altre testimonianze di interesse storico e artistico;
- il sistema agricolo che rappresenta elemento fondamentale di presidio del territorio
- i prodotti tipici a denominazione quali la Ciliegia di Maser e i vini DOC del Montello e Colli Asolani;

- le produzioni tipiche di valore paesaggistico (olivo).

### **Punti di debolezza**



- un'offerta turistica che non riesce ad intercettare i diversi tipi di domanda: turismo storico, enogastronomico, naturalistico, sportivo, didattico;
- la presenza di edifici rurali abbandonati, da riqualificare;
- la vulnerabilità del sistema agricolo collinare, legata alla difficoltà di conservazione del mosaico ecosistemico, che comprende le siepi, le aree boscate, i prati;
- la vulnerabilità del territorio dal punto di vista del rischio idrogeologico;
- la dismissione di edifici ad uso produttivo.

### **Gli obiettivi e le azioni**

Il P.A.T. riconosce le funzionalità in termini naturalistico-ambientali, ne accerta i collegamenti con la città, le aree periferiche e le emergenze ambientali, rappresentando specifici scenari e paesaggi all'interno del Comune. I temi generali su cui concentrare l'attenzione sono:

- lo sviluppo sostenibile e salvaguardia: consistenza, salvaguardia e implementazione;
- la città verde complementare a quella degli edifici;
- la valorizzazione delle colture di pregio (Mostra della ciliegia), la tutela della biodiversità e degli elementi naturali che la rafforzano;
- la riqualificazione degli elementi ambientali e la "messa in rete";
- le relazioni tra l'area urbana ed i sistemi naturali.

Rispetto a questo scenario ed a questi temi, le azioni riguardanti il sistema ambientale possono essere organizzate, dal punto di vista territoriale, su due livelli:

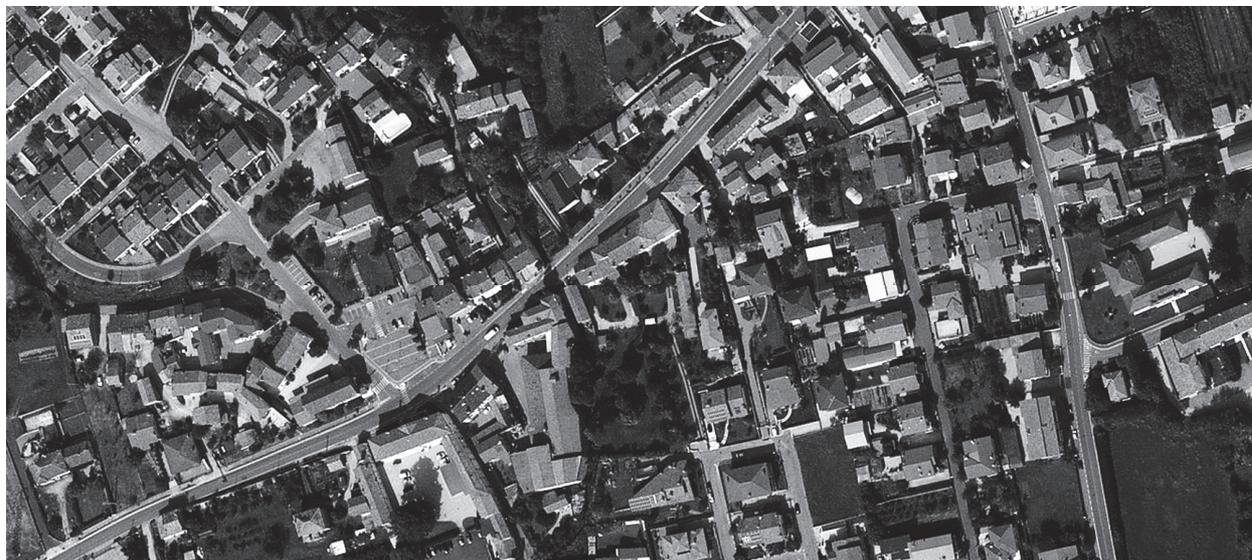
- quelle specifiche e puntuali, mirate alla tutela dei singoli ambiti, per salvaguardarne la loro specificità e rendere sempre maggiore la loro riconoscibilità;
- quelle di sistema, finalizzate al rafforzamento e completamento della rete ecologica che collega i principali ambiti attraverso nodi e corridoi di diversa dimensione e tipologia.

Tra le azioni da mettere in campo:

- salvaguardare il territorio agricolo e gli ambiti delle colture di pregio;
- incentivare la promozione del territorio attraverso la realizzazione di percorsi eno-gastronomici: le produzioni tipiche locali meritano un ulteriore sviluppo di marketing territoriale;
- sostenere e diffondere il "Sentiero delle Rocche" tra Asolo e Cornuda, come attrattiva per il turismo escursionistico e sportivo;
- valorizzare l'intero sistema collinare, recuperandone l'edilizia rurale ed attuando delle politiche che ne rispettino i valori ambientali, senza però comportare un mero approccio vincolistico, ma degli usi ricreativi ed agricolo-produttivi sostenibili;

- sostenere la progettualità sviluppata in materia di percorsi ciclabili, all'interno dell'Intesa Programmatica d'Area;
- incentivare l'utilizzo di fonti energetiche alternative e di tecniche colturali bio-compatibili;
- salvaguardare la quantità e la qualità delle acque, non soltanto quale insostituibile risorsa idropotabile e idroproduttiva, ma in riferimento all'essenziale funzione biotica che rivestono;
- definire gli interventi maggiormente idonei a ridurre i livelli di rischio di natura sismico, idrogeologico e idraulico;
- individuazione delle possibili fonti di inquinamento, delle aree maggiormente vulnerabili e di quelle sottoposte a maggiore pressione;
- definizione degli specifici strumenti di tutela delle zone a maggiore naturalità (zone umide, aree vegetate, diversificatori lineari e puntuali);
- favorire la creazione di percorsi didattico-naturalistici;
- limitare i potenziali impatti, sull'ambiente e sulla salute umana, dovuti ad eventuali nuove infrastrutture viarie e produttive;
- informare e sensibilizzare il settore agricolo, ed in generale l'opinione pubblica, per una maggior tutela delle componenti ambientali, paesaggistiche e dell'arredo di campagna (boschi, pascoli siepi, filari e canali) e incentivarne la manutenzione quale valore aggiunto alla qualità dell'ambiente;
- favorire la permanenza delle aziende agricole, preservando per quanto possibile l'uso agricolo del territorio, in particolare nell'ambito collinare;
- promuovere la tutela ed il miglioramento degli elementi del paesaggio agrario, anche attraverso la formulazione di progetti speciali;
- ricercare utilizzi ecosostenibili, in grado di contrastare l'abbandono delle superfici boscate;
- ricercare, nell'ambito collinare, forme di diversificazione delle attività agricole in grado di favorire le attività di manutenzione e gestione del territorio rurale, anche in funzione di tutela idrogeologica e idraulica;
- porre lo sviluppo del turismo rurale, nelle differenti forme, quale obiettivo strategico di valorizzazione dei prodotti tipici locali, sia agricoli che artigianali;
- favorire l'espansione di colture arboree da reddito (olivo, ciliegio) in grado di connotare il paesaggio agrario;
- configurare un progetto di rete ecologica comunale adeguata a migliorare la funzionalità degli ecosistemi;
- favorire il recupero e riuso di edifici rurali dismessi o non più funzionali all'attività agricola;
- migliorare la riconoscibilità del territorio comunale, attraverso la riqualificazione degli assi insediativi coincidenti con la SR Marosticana la SP del Colli.

## Il Sistema della residenza e dei servizi



Nel sistema residenziale si possono distinguere:

- i centri storici di Muliparte, Maser, Coste, Crespignaga e Madonna della Salute;
- il centro urbano di Maser capoluogo, così come gli altri, sorti attorno all'asse viario pedecollinare della SP84;
- al di fuori delle frazioni, il territorio agricolo è caratterizzato dalla presenza di edifici sparsi, piccoli nuclei e frange urbane nate da un'edificazione diffusa il cui elemento generatore è sempre la strada;
- in alcune parti della città si rileva la presenza di complessi abbandonati in stato di degrado. In alcuni casi si tratta di insediamenti che hanno ospitato attività artigianali e che il P.A.T. dovrebbe individuare come ambiti di riconversione;
- una buona dotazione di spazi sportivi, con il nuovo Palasport, ed il progetto per il nuovo plesso scolastico.

### **Punti di forza**



- i nuclei storici delle frazioni, che hanno mantenuto l'antica forma urbana;
- il nuovo Palasport come infrastruttura di rango sovra comunale;
- il progetto per il nuovo plesso scolastico, come aumento della qualità del servizio scolastico;
- presenza di edifici rurali di pregio identitario;
- la presenza di aree ancora da attuare del PRG vigente, che qualora realizzate porterebbero consistenti volumetrie potenziali a ridosso dei nuclei urbani, le quali possono essere oggetto di ridefinizione in termini quantitativi e qualitativi.

### **Punti di debolezza**



- la presenza di edifici dismessi da recuperare alla residenza o altre destinazioni compatibili con l'ambito in cui sono localizzati;
- gli alti costi per la diffusione delle infrastrutture a rete anche nelle aree marginali in cui l'espansione si è sviluppata per singoli interventi edilizi diretti;
- alcune situazioni di sofferenza idraulica, che creano ambiti di rischio allagamento nelle zone pedecollinari;
- i dati comunali individuano a fronte di n.1862 nuclei residenziali la registrazione di n.2.293 civici attribuiti, che comporta la presenza di 431 nuclei residenziali non occupati.

### **Gli obiettivi e le azioni**

Rispetto alla residenza ed ai servizi, Maser esprime alcune potenzialità che possono ulteriormente migliorare nella direzione della qualità degli spazi urbani e della pluralità delle attività e delle funzioni.

Le parole chiave del sistema della residenza e dei servizi sono:

- riqualificare l'esistente: favorire il recupero delle volumetrie dismesse o abbandonate ed il cambio di destinazione d'uso a residenza per sottrarre minor territorio agricolo;
- accogliere le richieste di eliminazione di aree edificabili, da parte dei Cittadini che non vogliono corrispondere IMU per capacità edificatorie che non riescono a concretizzare e di cui non hanno necessità;
- crescita insediativa ordinata: misure per il suo contenimento e qualificazione;
- città consolidata: rafforzamento aree residenziali centrali, controllo delle tipologie edilizie, spazi aperti e spazi costruiti, spazi pubblici e spazi privati;
- mantenimento e potenziamento dei servizi a scala territoriale e locale;
- riqualificare i centri minori attraverso alcune operazioni di "progetto di suolo" sugli spazi aperti non definiti;
- salvaguardare e valorizzare il tessuto urbano storico e le Ville Venete;
- verificare e migliorare l'accessibilità ai servizi, collegandoli tra loro con percorsi ciclopedonali – sviluppo della progettualità dell'IPA;
- usufruire dello strumento della "perequazione" per realizzare i servizi pubblici. Perequazione, Compensazione, Credito Edilizio sono i nuovi strumenti previsti dalla legge urbanistica regionale per recuperare risorse alla collettività in occasione della trasformazione del territorio;
- prevedere forme di incentivazione per l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quali il solare, il fotovoltaico, impianti di riscaldamento a biomassa;
- salvaguardare la quantità e la qualità delle acque;
- definire gli interventi maggiormente idonei a ridurre i livelli di rischio di natura sismico, idrogeologico e idraulico.
- porre quale elemento fondante dello sviluppo insediativo la ricerca del minimo consumo di territorio agricolo e di suolo con colture di pregio;
- assumere il paesaggio quale elemento ordinatore del territorio.

## Il Sistema dei luoghi della produzione



Dal punto di vista produttivo, oggi Maser vive soprattutto grazie alla vicinanza con l'asse viario della Schiavonesca Marosticana, che collega Treviso e Montebelluna al Bassanese e vicentino.

Le n.2 aree produttive maggiori si individuano infatti lungo la SR n. 248, di fatto creando quasi un unico ambito lineare a sud dell'infrastruttura viaria. Tra le due zone, quella ad ovest è stata individuata come unica zona produttiva comunale ampliabile dal P.T.C.P. della Provincia di Treviso. Si apre nel P.A.T. la possibilità di regolamentare l'espansione di questo polo, se del caso finalizzandone l'ampliamento al trasferimento delle altre realtà produttive localizzate in zona impropria.

Altre aree produttive, o meglio siti puntuali, così come individuati in sede di P.R.G. vigente, si collocano in zona impropria e in sede di P.A.T. si dovrà appunto valutarne le modalità o meno di un loro trasferimento.

Le maggiori criticità si hanno nella commistione che si registra tra fronti produttivi ed ambiti residenziali, dove alcuni tipi di lavorazione possono portare ad esternalità negative ed impatti sulle abitazioni vicine.

### **Punti di forza**



- la localizzazione dei 2 poli produttivi, ben serviti dalla SR 248 "Schiavonesca-Marosticana" e dal nuovo collegamento della Superstrada Pedemonta Veneta (casello di Altivole), di prossima realizzazione;
- la presenza di realtà produttive importanti e riconoscibili a livello internazionale;
- la presenza di attività produttive in zona impropria, come occasioni per riqualificare dei volumi oggi non più utilizzati.

### **Punti di debolezza**



- la vicinanza tra attività produttive e zone residenziali, che in alcuni casi possono comportare criticità, come ad esempio gli allevamenti intensivi (ad esempio localizzati in Via Bassanese, Via Caravaggio, Via Mercato Vecchio) o come la presenza di attività di tipo impattante (ad esempio ditta trattamento rifiuti Marcon di Via dei Rizzi);
- la mancanza di un tessuto commerciale particolarmente articolato e diffuso;
- i flussi di traffico pesante, generati dai poli produttivi;
- la mancanza di aree a servizi di supporto alle zone produttive: infrastrutture e servizi centralizzati, gestiti in modo unitario e idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate.

### **Gli obiettivi e le azioni**

Il P.A.T. riconosce e recepisce gli obiettivi individuati per il sistema produttivo in sede di P.T.C.P. di Treviso, ovvero promuovere una pianificazione coordinata mediante:

- lo sviluppo dei servizi comuni alle imprese;
- la razionalizzazione delle aree produttive, concentrando gli ambiti produttivi, privilegiando la riqualificazione e riconversione alla nuova edificazione;
- la particolare attenzione rivolta agli insediamenti prossimi a zone residenziali - criticità presente lungo l'asse della SR 248 e a sud del centro urbano di Maser;
- il ruolo che potrà avere la realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta, soprattutto il relazione agli ambiti produttivi oggi serviti dalla SR 248;
- le linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo/commerciale - il P.A.T. potrebbe orientare la nuova espansione produttiva finalizzandola all'insediamento delle piccole realtà artigianali sparse ed individuate come "attività da trasferire";
- la regolamentazione delle trasformazioni attraverso lo strumento del SUAP: il P.A.T. può definire gli ambiti esclusi dall'applicazione dello sportello unico perché interessati da invariants di natura ambientale, paesaggistica o geologica. Allo stesso tempo può definire le priorità per l'inserimento di tipologie produttive di filiera, a basso grado di inquinamento, che garantiscano un'occupazione qualificata e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi nel rispetto della perequazione urbanistica, del credito edilizio e compensazione urbanistica.

Tra le azioni affidate al Piano:

- potenziare la sistemazione delle aree, rivedendo gli standard, per dotare le stesse di aree verdi di mitigazione (rapporto superficie permeabile / superficie impermeabile secondo gli standard europei o comunque prestazionali) attraverso comunque l'accordo con i privati e le associazioni di categoria per l'acquisizione delle risorse. Applicazione del progetto QUAP – Qualità urbanistica per le aree produttive, sviluppato da Unindustria e dalla Provin-

cia di Treviso, che ha come obiettivo la riqualificazione delle aree produttive esistenti, e la loro conversione in veri e propri Villaggi Produttivi;

- favorire il trasferimento delle attività produttive e agro-industriali che, per i materiali impiegati e le emissioni prodotte, costituiscono dei potenziali impatti sullo stato delle componenti atmosferica, idrica e del suolo;
- aumentare la qualità urbana di tali zone; migliorare la funzionalità complessiva di questi ambiti produttivi, garantendo loro una corretta dotazione di aree per servizi, e soprattutto opere ed infrastrutture per far sì che gli spostamenti “da” e “per” questi ambiti, non vadano a gravare sulla rete viaria minore, residenziale e di spostamento all’interno del comune;
- utilizzare i nuovi strumenti introdotti dalla legge regionale urbanistica quali la compensazione e il ricorso al credito edilizio per trasferire le attività in zona impropria attraverso un giusto ed equo rapporto tra superficie da demolire/trasferire e volumetria da edificare;
- miglioramento ambientale delle aree produttive con riduzione dei potenziali impatti su aria, acqua, suolo e sotto-suolo;
- definire gli interventi maggiormente idonei a ridurre i livelli di rischio di natura sismico, idrogeologico e idraulico;
- limitare i potenziali impatti, sull’ambiente e sulla salute umana, dovuti ad eventuali nuove infrastrutture viarie e produttive.

## Il Sistema della mobilità



Il sistema infrastrutturale è così caratterizzato:

- la forte presenza ed elemento barriera, costituito dal tracciato della SR 248 "Schiavonesca-Marosticana";
- nel 2012 è stato siglato un Accordo di Programma con la Provincia di Treviso per la sistemazione della viabilità di Via Cornuda, nell'area davanti alla Villa di Maser;
- il sistema delle infrastrutture è da connettere strettamente al sistema produttivo in quanto insieme forniscono una specifica lettura di quanto efficientemente siano servite le aree produttive, di quale sia perciò il tragitto percorso dai mezzi pesanti e se questo traffico pesante configga con il resto del traffico veicolare e crei condizioni di impatto ai residenti.

Completano il sistema della viabilità:

- la SP n. 84, che si sviluppa lungo la pedecollinare e collega le frazioni di Crespignaga, Coste, Muliparte, al centro urbano di Maser e, verso est, al comune di Cornuda;
- le strade minori, che si sviluppano in senso longitudinale e collegano la SP84 alla Schiavonesca-Marosticana;
- i percorsi storico-culturali ed escursionistici presenti all'interno del sistema collinare dei Colli Asolani: le trincee attorno ai colli Sulder e Collalto, il sentiero "Col del Spin".

Per quanto riguarda il sistema della sosta, le maggiori, e forse uniche, criticità, si rilevano in occasione di manifestazioni culturali che sono in grado di richiamare flussi da un ampio raggio, come ad esempio la Mostra delle Ciliegie.

### **Punti di forza**



- Maser è dotato di una discreta dotazione infrastrutturale: la vicinanza alla S.R. Schiavonesca e alla Superstrada Pedemontana Veneta, rendono immediato l'accesso alla rete trasportistica regionale;
- le potenzialità legate allo sviluppo di progetti intercomunali relativi alla mobilità ciclabile all'interno dell'IPA;
- la rete di percorsi ciclo-pedonali ed itinerari turistici provinciali, sviluppati soprattutto in ambito collinare, che possono fungere da volano per il settore turistico.

### **Punti di debolezza**



- la scarsa accessibilità verso la zona collinare, dovuta alla viabilità minore di natura perlopiù privata;
- i flussi di traffico pesante generati dai poli produttivi e le conseguenze in termini di impatto acustico ed atmosferico;
- la SR 248 come barriera fisica verso la parte meridionale del Comune;
- alcuni nodi critici presenti quali ad esempio l'incrocio "Sidi – Marcon";
- la mancanza di servizio di trasporto pubblico nella frazione di Madonna della Salute ed i disagi conseguenti, relativi soprattutto al trasporto scolastico.

### **Gli obiettivi e le azioni**

Il P.A.T. di Maser:

- riconoscerà i progetti in atto per la sistemazione di Piazza della Pieve a Coste e del tratto di Via Cornuda nell'area davanti alla Villa di Maser;
- proporrà nuove ipotesi per la risoluzione del nodo viario del nuovo plesso scolastico;
- assumerà gli assi ciclabili di progetto sviluppati in sede dell'IPA, anche per potenziare il ruolo dei percorsi escursionistici sui Colli Asolani ed i collegamenti con Villa Barbaro, verso reti di natura sovra comunale;
- promuoverà anche forme di "slow mobility" attraverso forme di accordo pubblico-privato che possano portare all'incremento della rete ciclabile comunale - ad esempio l'applicazione, in alcuni casi ben definiti, del permesso di costruire convenzionato;
- valuterà il ruolo che potrà avere la realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta, soprattutto il relazione agli ambiti produttivi oggi serviti dalla SR 248;
- promuoverà la gerarchizzazione della rete stradale, promuovendo azioni a livello intercomunale per la riduzione del traffico di attraversamento dei centri urbani e la messa in sicurezza delle zone residenziali e scolastiche, attraverso l'applicazione di meccanismi di "traffic calming" e zone a 30 km/h, in attuazione ai principi del Codice della Strada.

## 6 LE ANALISI PER LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

---

Quella che segue rappresenta lo sviluppo della fase di analisi di Piano, attraverso la quale è stato implementato il Quadro Conoscitivo comunale ed è stata approntata la versione preliminare del progetto di PAT.

### Tavole 1.n

---

I primi elaborati cartografici delineano il quadro sovra comunale in cui è inserito Maser, dal tema ambientale della Rete Natura 2000, alle infrastrutture della viabilità, alla copertura del suolo. Gli output generati consentono di “leggere” alla corretta scala il tema della viabilità e quello del comprensorio dei Colli Asolani, e quindi “formulare” le prime considerazioni relative a criticità presenti o “comprenderne” il funzionamento territoriale.

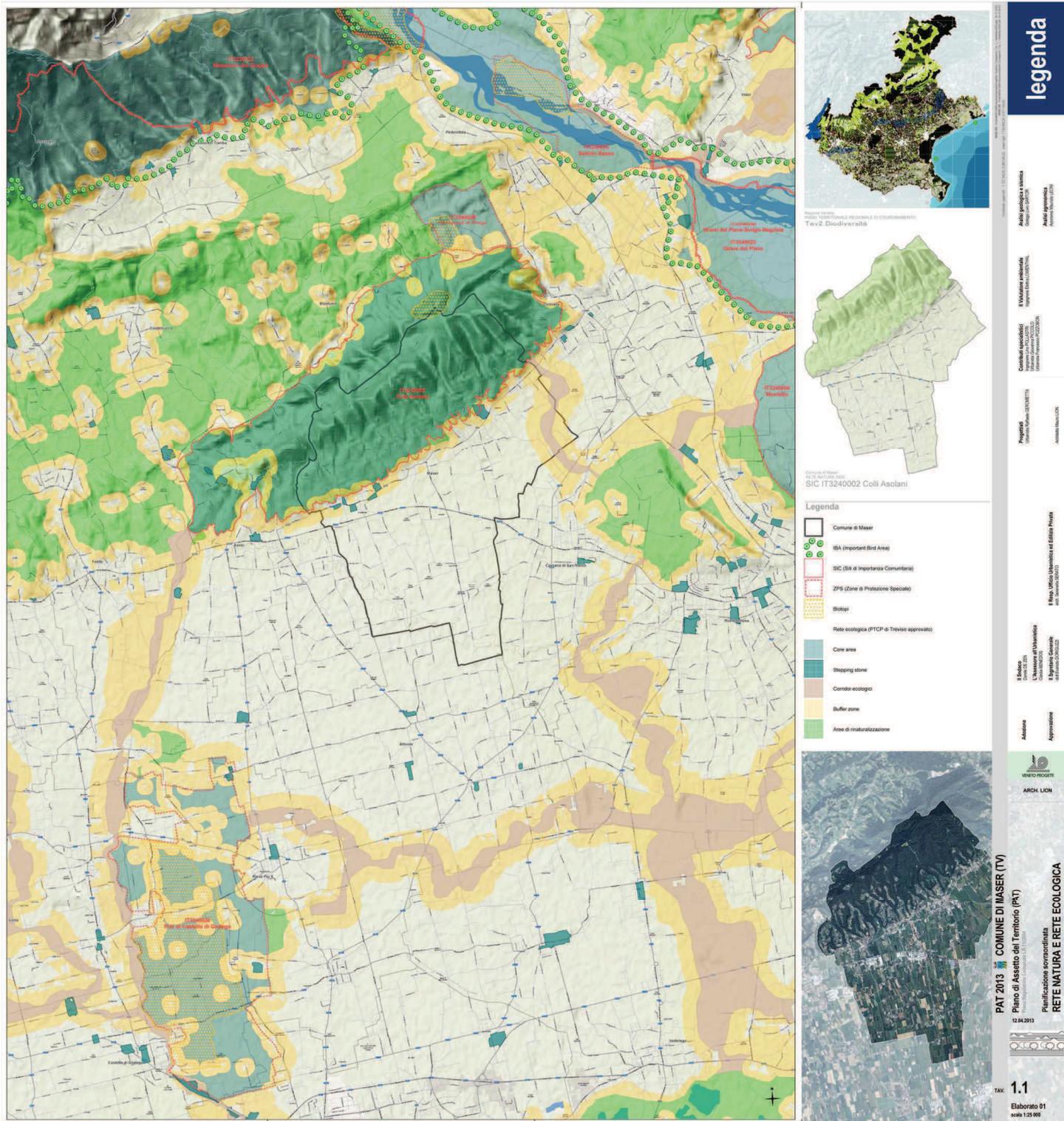
**Scala di rappresentazione:** 1:25.000

**Base cartografica:** mappa digitale terreno mosaicata dai fogli Google Earth – Map data © 2013

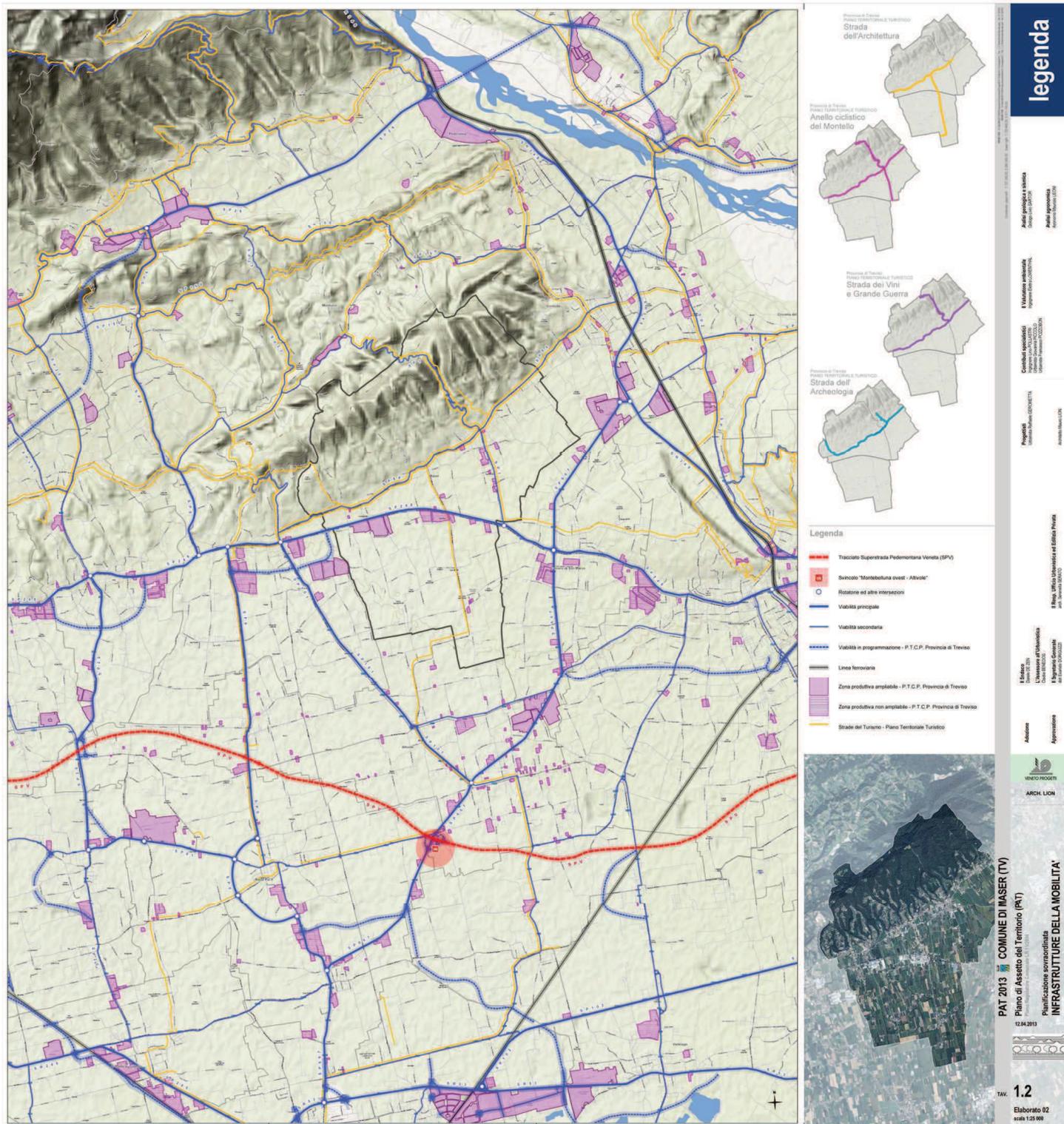
**Fonti delle informazioni:** progetto SPV, rete viaria provinciale PTCP di Treviso, Rete Natura 2000 ambiti forniti dalla Regione Veneto, Uso del suolo Regione Veneto, Uso del suolo da analisi del PAT.

### Elaborati prodotti:

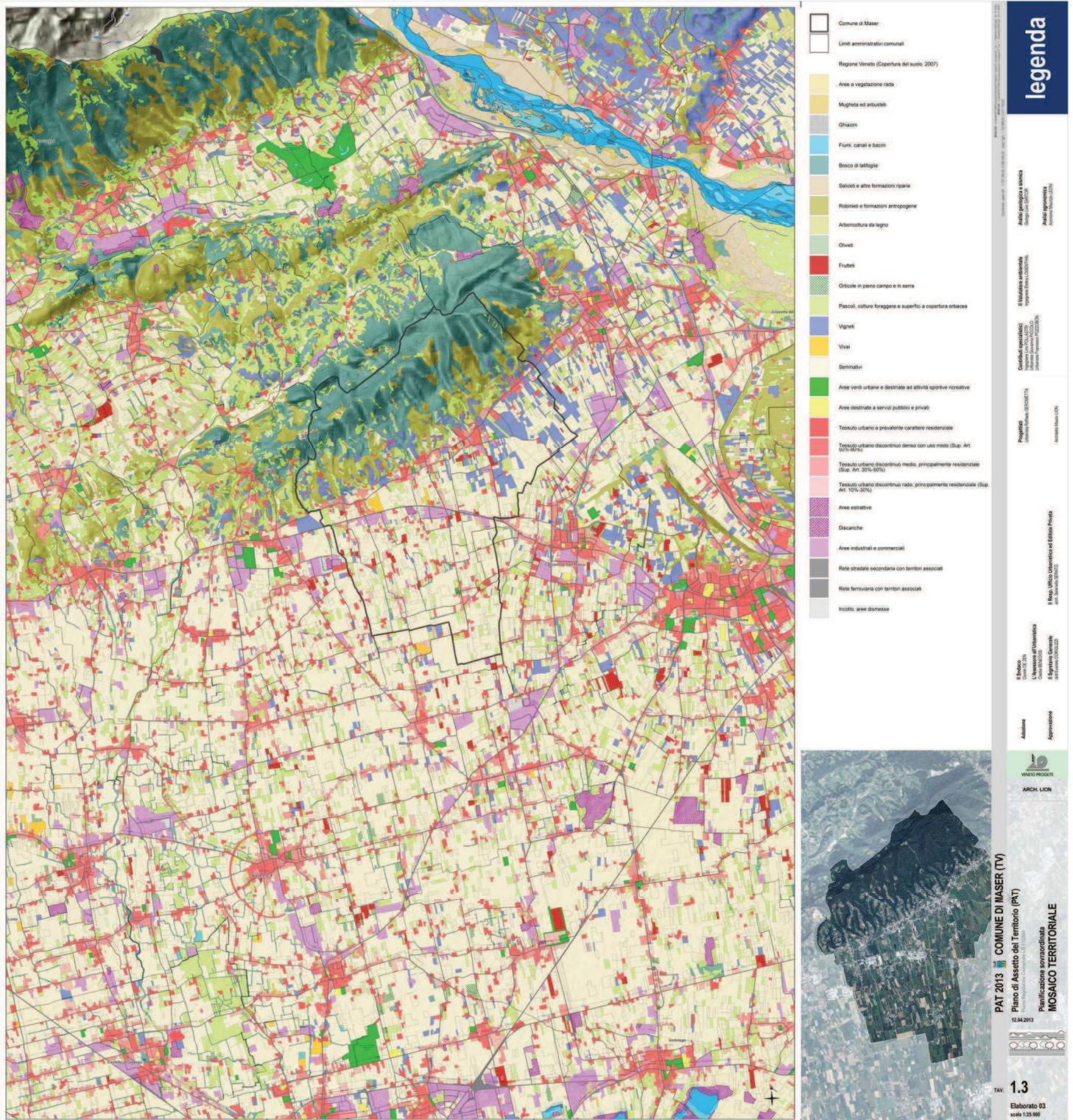
- Elab. 1 Tav. 1.1 Pianificazione sovraordinata – Rete Natura e Rete Ecologica
- Elab. 2 Tav. 1.2 Pianificazione sovraordinata – Infrastrutture della mobilità
- Elab. 3 Tav. 1.3 Pianificazione sovraordinata – Mosaico territoriale



Elab. 1 Tav. 1.1 Pianificazione sovraordinata – Rete Natura e Rete Ecologica



Elab. 2 Tav. 1.2 Pianificazione sovraordinata – Infrastrutture della mobilità



Elab. 3 Tav. 1.3 Pianificazione sovraordinata – Mosaico territoriale

## Tavole 2.n

---

Gli elaborati rappresentano la contestualizzazione delle previsioni del PTCP di Treviso per il territorio comunale di Maser. La prima tavola individua i Vincoli e le Fragilità quali gli ambiti a rischio archeologico, le antenne per la telefonia, le infrastrutture a rete come elettrodotti, metanodotti, depuratori. Un'importante prescrizione derivante dallo strumento provinciale è la classificazione delle aree produttive: il PTCP stabilisce che ogni Comune possa avere una sola zona produttiva ampliabile, e quindi concentrare la programmazione su questa, attivando anche processi di riqualificazione per gli altri insediamenti produttivi esistenti.

Il secondo elaborato contiene la classificazione della rete ecologica provinciale e l'individuazione delle testimonianze storico-architettoniche-culturali, di cui il PTCP, attraverso una serie di direttive, ne affida la tutela al PAT.

**Scala di rappresentazione:** 1:10.000

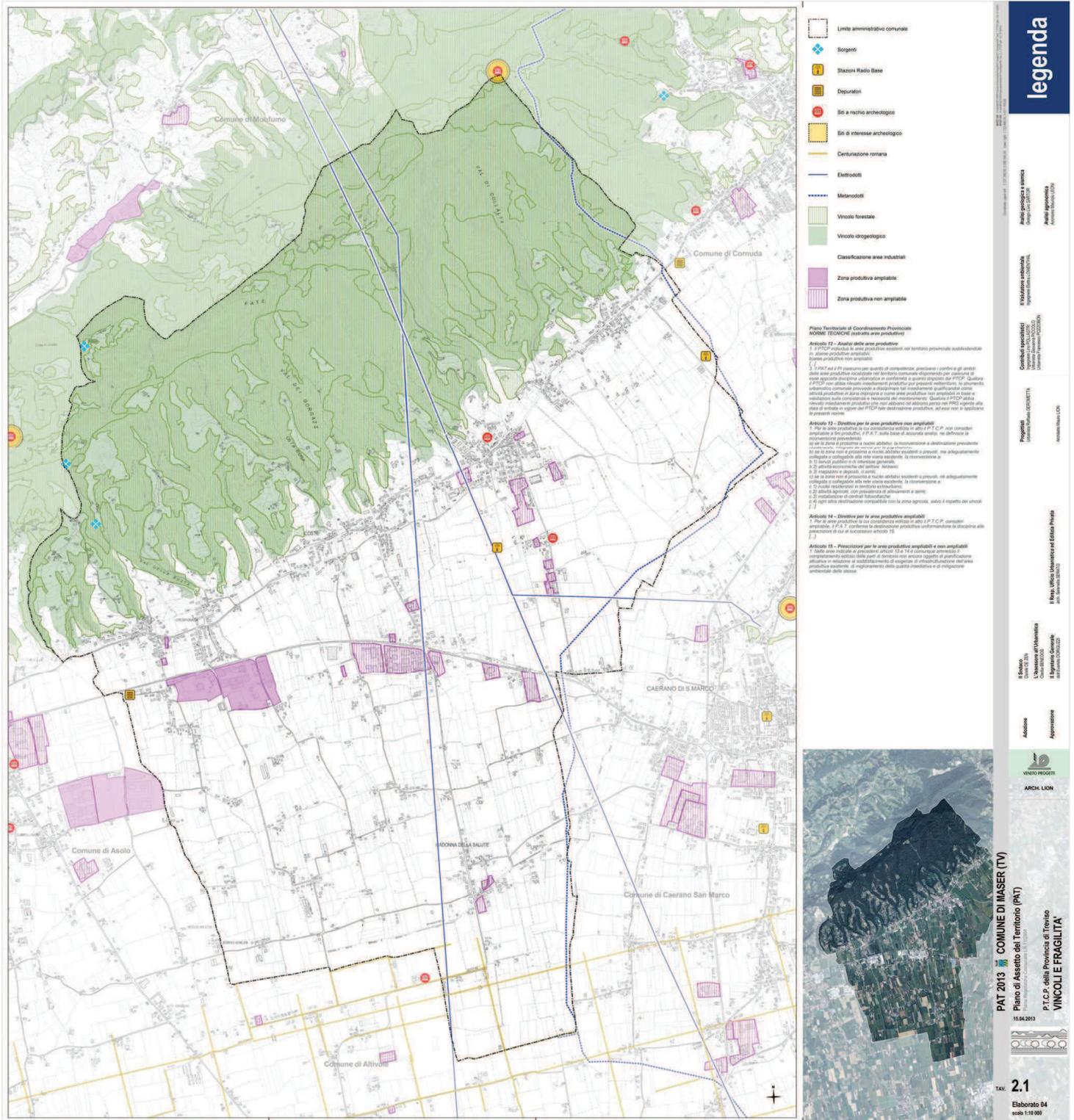
**Base cartografica:** carta tecnica regionale numerica aggiornata da ortofotocarta digitale 2010 e pratiche edilizie

**Fonti delle informazioni:** banche dati del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso approvato

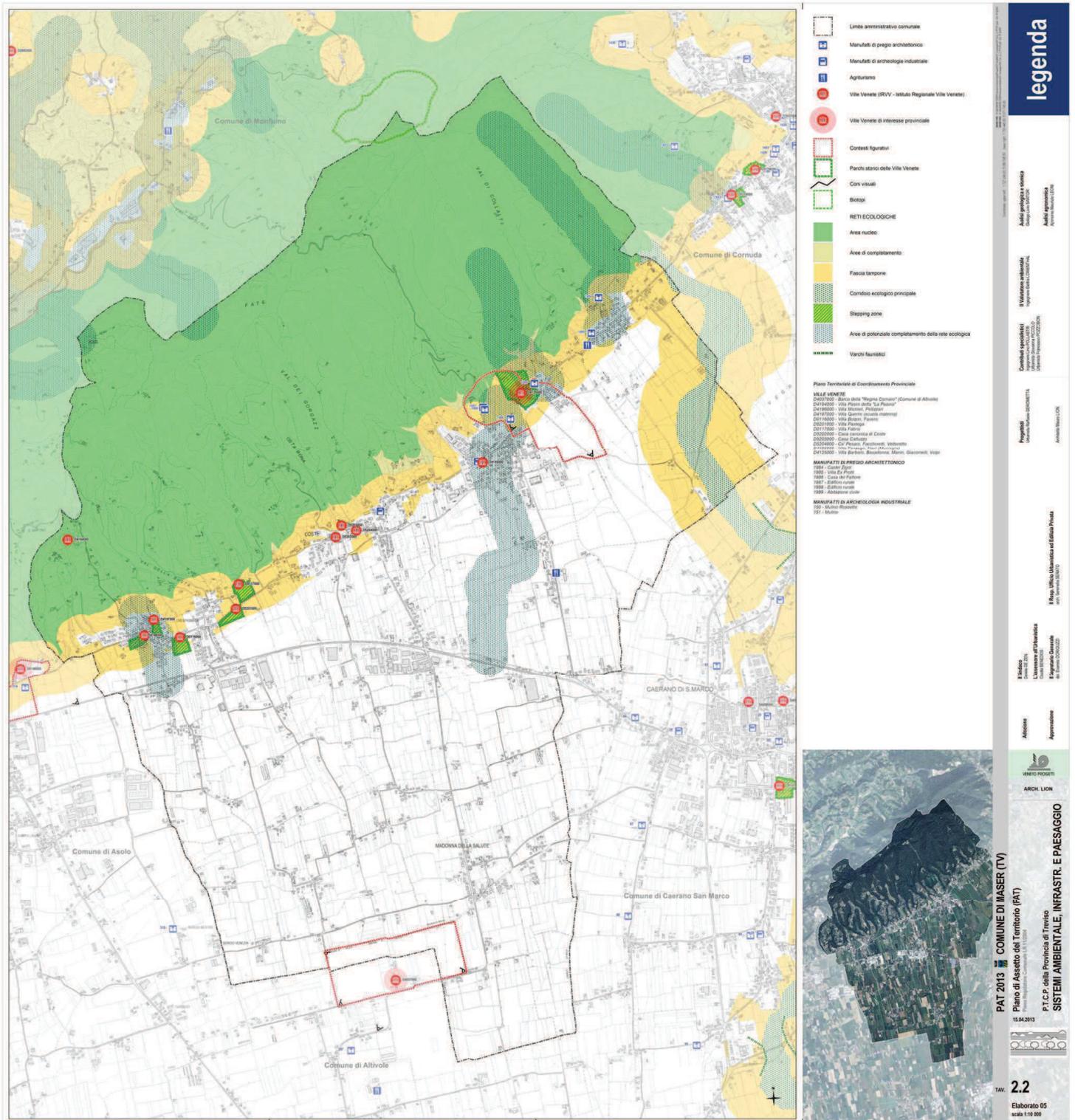
### Elaborati prodotti:

Elab. 4 Tav. 2.1 PTCP della Provincia di Treviso – Vincoli e Fragilità

Elab. 5 Tav. 2.2 PTCP della Provincia di Treviso – Sistemi Ambientale, Infrastrutturale e Paesaggio



Elab. 4 Tav. 2.1 PTCP della Provincia di Treviso – Vincoli e Fragilità



Elab. 5 Tav. 2.2 PTCP della Provincia di Treviso – Sistemi Ambientale, Infrastrutturale e Paesaggio

### Tavole 3.n

---

Le tavole appartenenti a questo sottosistema, costituiscono tutte e tre delle rappresentazioni del territorio comunale. La prima è una rappresentazione storica - "Kriegskarte, 1798-1805", Carta militare topografico-geometrica del Ducato di Venezia – una pubblicazione curata da Fondazione Benetton Studi Ricerche-Grafiche V. Bernardi (in collaborazione con Österreichisches Staatsarchiv Kriegsarchiv, di Vienna). L'analisi storica è utile per capire com'era il territorio a quel tempo e quindi valutare ad oggi tutte le trasformazioni che hanno interessato Maser ed i comuni contermini ed individuare le preesistenze rimaste fino ai nostri giorni e quindi meritevoli di tutela, visibilità.

Le altre tavole cartografiche costituiscono, la prima un'ortofoto digitale a colori acquisita dal Comune, mentre la seconda base informativa fondamentale per la costruzione di tutto il PAT. L'ortofotocarta, prodotta all'interno del programma Orthoview 2011 v1.0 DigitalGlobe – fornita da Abitat SIT, è utile sia per l'aggiornamento della cartografia tecnica, che come base per l'analisi dell'uso del suolo ed in ambito agronomico.

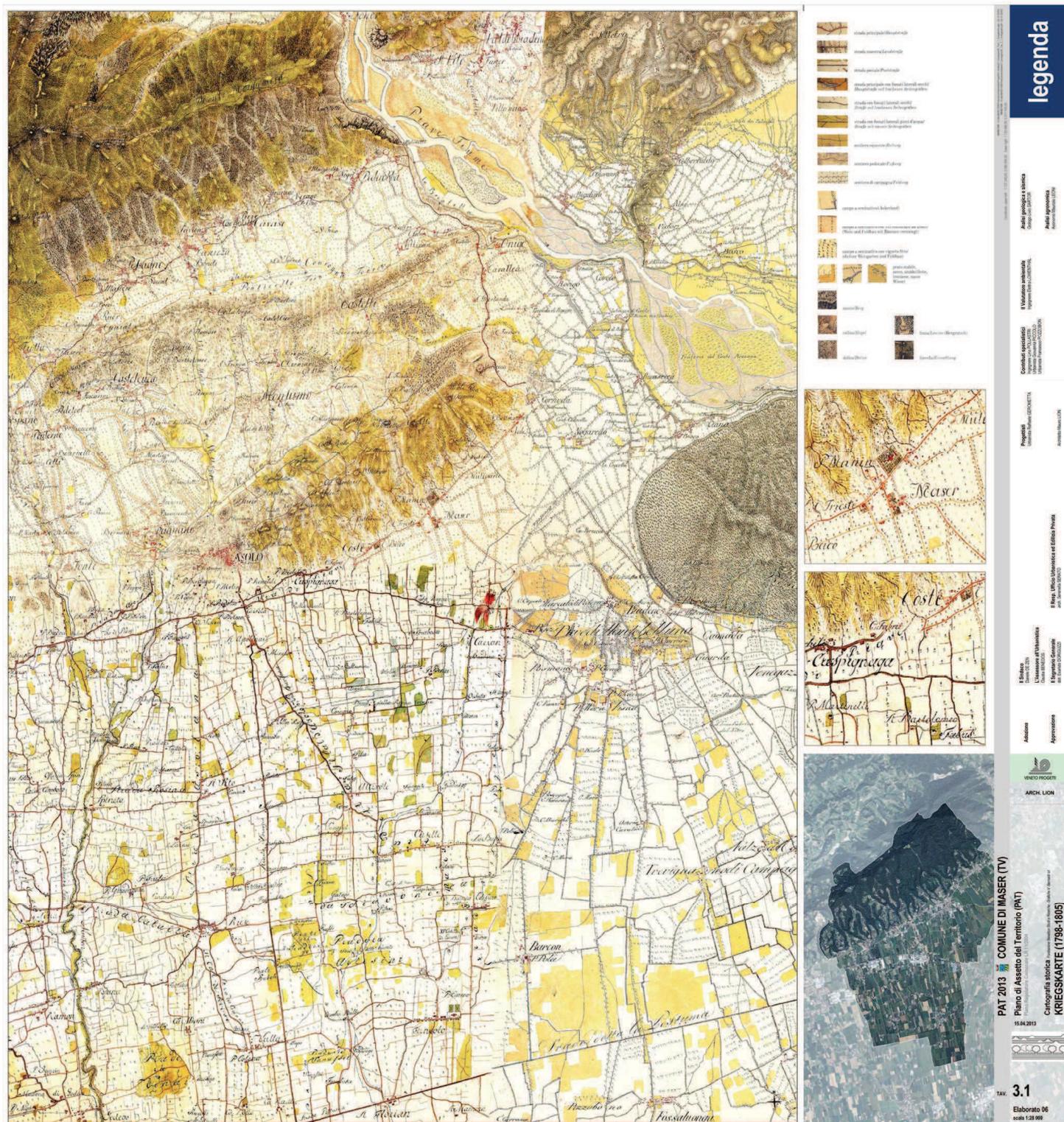
**Scala di rappresentazione:** 1:10.000

**Base cartografica:** carta tecnica regionale numerica aggiornata da ortofotocarta digitale 2010 e pratiche edilizie; Kriegskarte, 1798-1805, Orthoview 2011 v1.0 DigitalGlobe

**Fonti delle informazioni:** Pratiche edilizie comunali per l'aggiornamento della CTR, Fondazione Benetton Studi Ricerche-Grafiche V. Bernardi, DigitalGlobe

#### **Elaborati prodotti:**

- Elab. 6 Tav. 3.1 Cartografia storica – Kriegskarte (1804)
- Elab. 7 Tav. 3.2 Ortofoto
- Elab. 8 Tav. 3.3 Carta Tecnica Regionale aggiornata



Elab. 6 Tav. 3.1 Cartografia storica – Kriegskarte (1804)



**legenda**

Stato geografico e sistema  
 Coordinate UTM  
 Datum: WGS 1984  
 Altezza s.l.m.: 200 m

Il territorio è stato  
 fotografato nel 2013  
 (Fonte: Aerialcam)

Progetto:  
 Piano di Assetto del Territorio  
 Comune di Maser (TV)

Autore:  
 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata  
 Comune di Maser (TV)

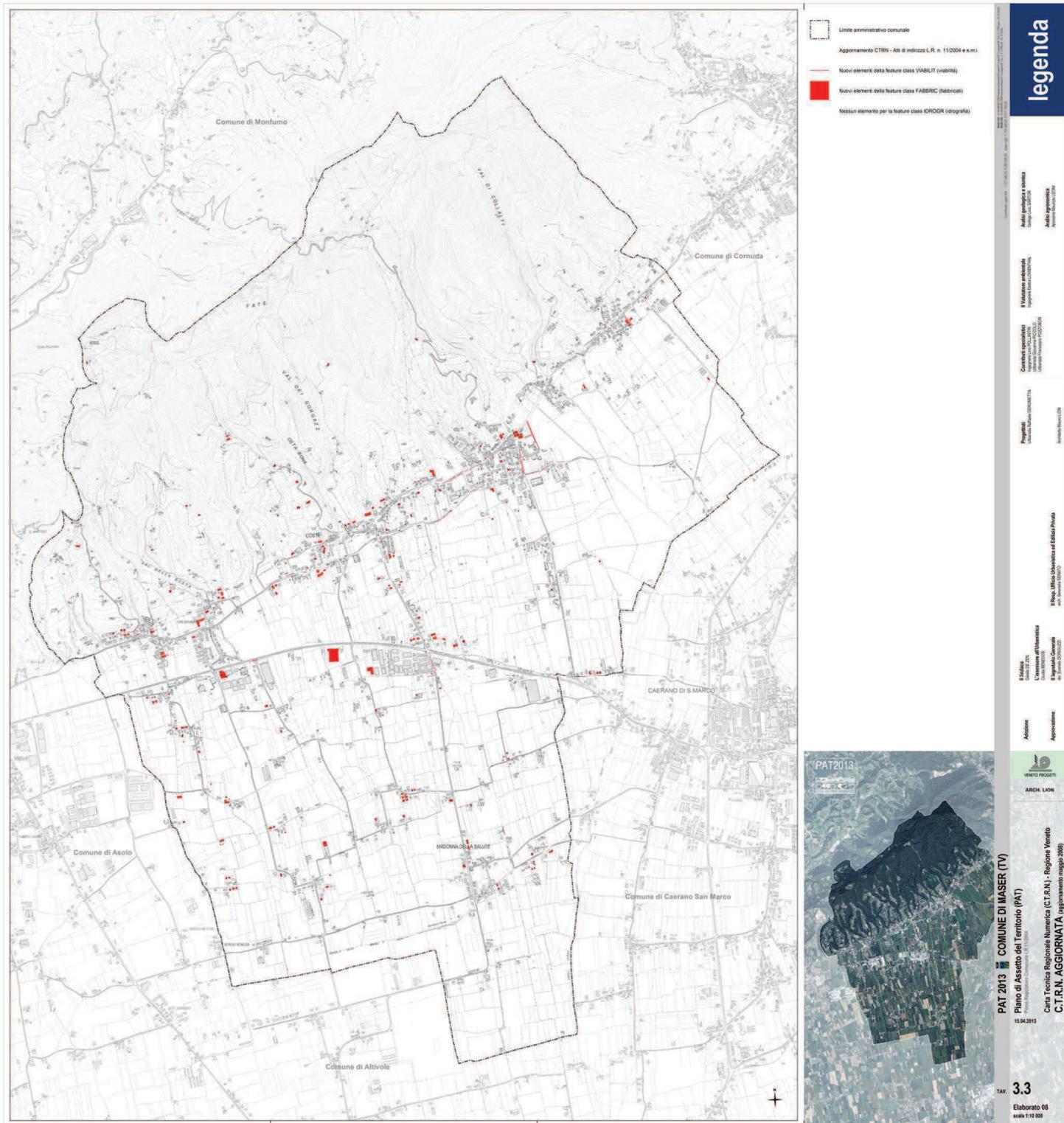
Elabora:  
 Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata  
 Comune di Maser (TV)

Approvazione:  
 Consiglio Comunale  
 Comune di Maser (TV)

PAT 2013  
 COMUNE DI MASER (TV)  
 Piano di Assetto del Territorio (PAT)  
 Ordine 2011 Via DigitalGlobe (Abbat STI)  
 ORTOFOTO  
 11.09.2013

**3.2**  
 Tav.  
 Elaborato 07  
 scala 1:10.000

Elab. 7 Tav. 3.2 Ortofoto



Elab. 8 Tav. 3.3 Carta Tecnica Regionale aggiornata

## Tavole 4.n

---

Le tavole rappresentano il quadro delle reti di sottoservizi presenti nel territorio comunale. Nella fase di avvio del Piano, il Comune ha richieste ai vari consorzi ed enti gestori, le reti aggiornate di loro competenza. Le informazioni raccolte sono state quindi allineate alla cartografia di PAT e restituite graficamente.

L'ultimo elaborato rappresenta sia la rete idraulica, gestita dal Consorzio di bonifica Piave, che gli ambiti a rischio idraulico, nei quali limitare l'edificazione o attuarla attraverso una serie di misure di mitigazione e riduzione del rischio, che garantiscano l'invarianza idraulica.

L'utilità di questi elaborati è legata sia alla necessità di possedere un quadro aggiornato da parte del Comune, che di poter valutare ed orientare le trasformazioni nel territorio: valutare le varie richieste giunte al Comune dai Cittadini, in relazione alla localizzazione dell'ambito rispetto a queste reti e quindi valutare positivamente un ambito già servito rispetto ad uno "scoperto".

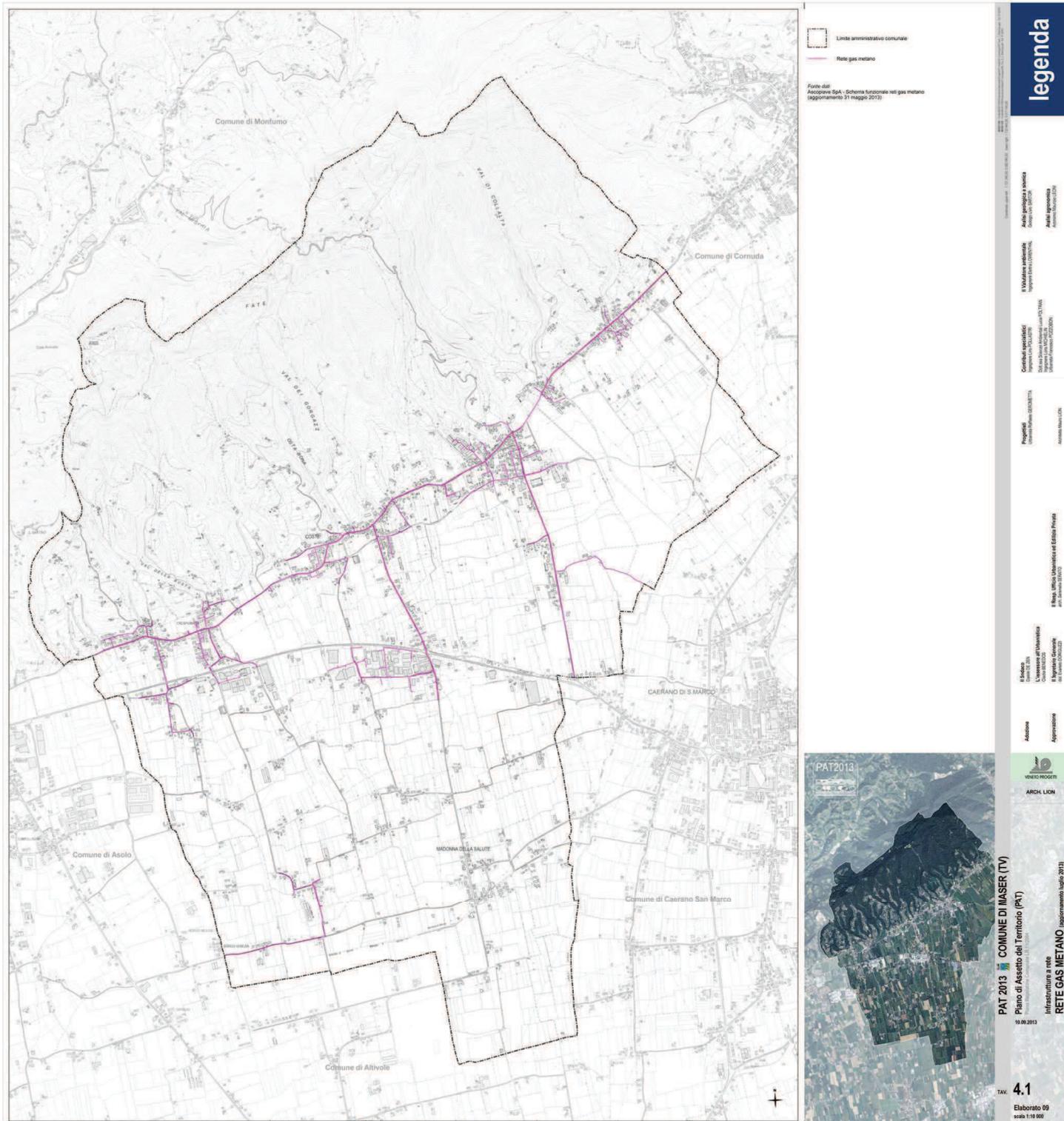
**Scala di rappresentazione:** 1:10.000

**Base cartografica:** carta tecnica regionale numerica aggiornata da ortofotocarta digitale 2010 e pratiche edilizie

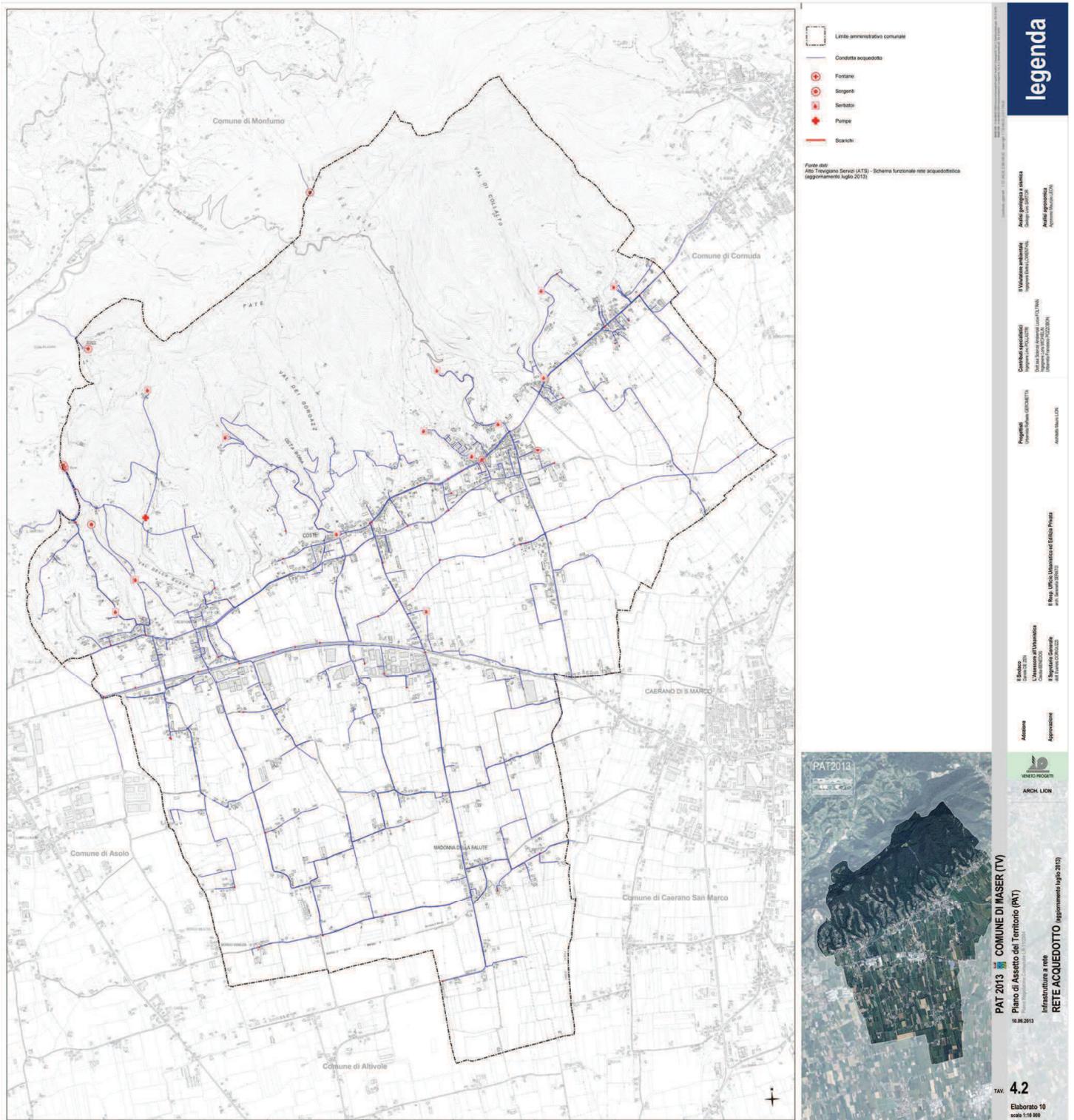
**Fonti delle informazioni:** Ascopiave Spa, Alto Trevigiano Servizi, Consorzio di bonifica Piave

### Elaborati prodotti:

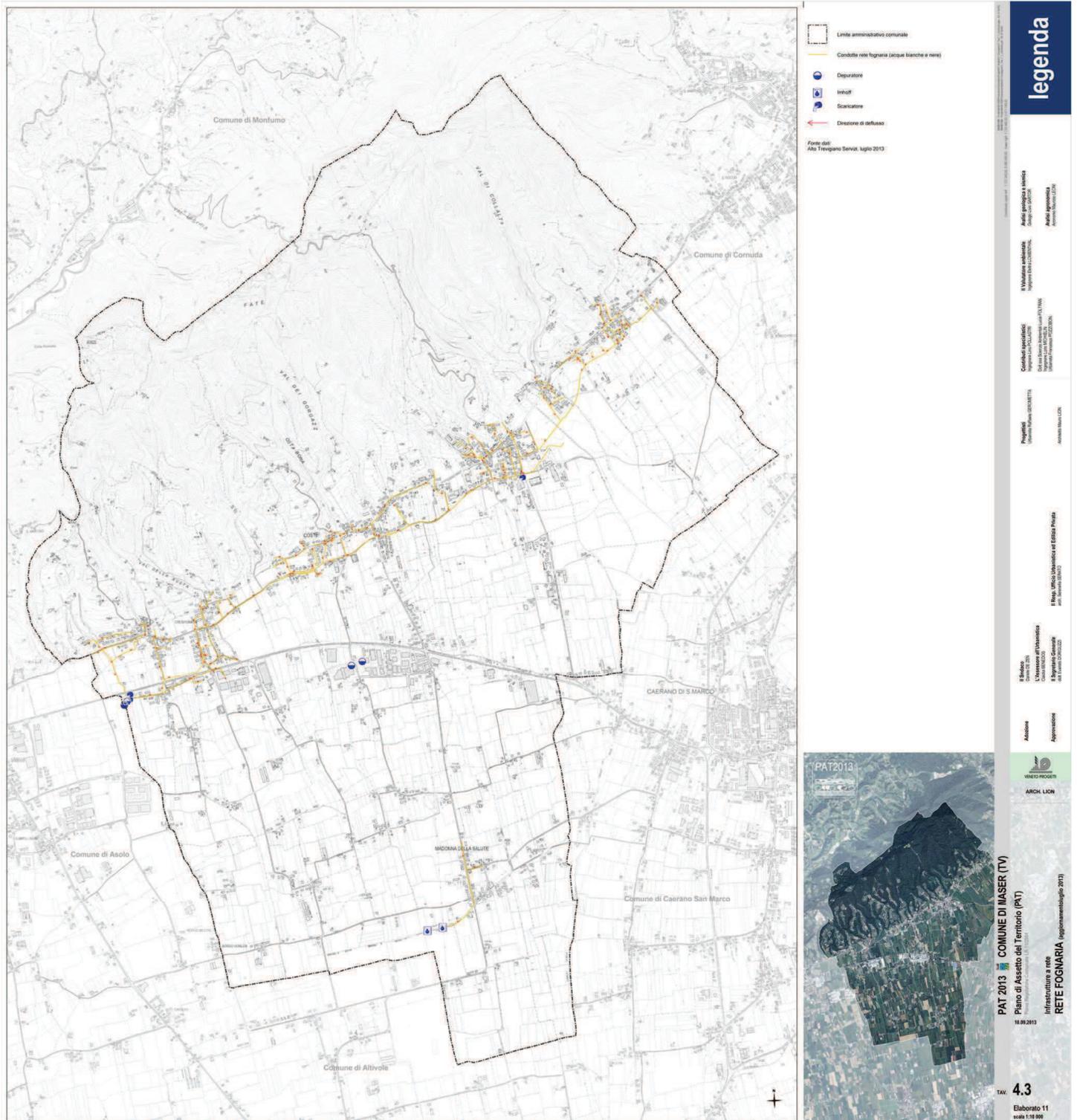
- Elab. 9 Tav. 4.1 Infrastrutture a rete – Rete gas
- Elab. 10 Tav. 4.2 Infrastrutture a rete – Rete acquedotto
- Elab. 11 Tav. 4.3 Infrastrutture a rete – Rete fognaria
- Elab. 12 Tav. 4.4 Idrografia e rischio idraulico



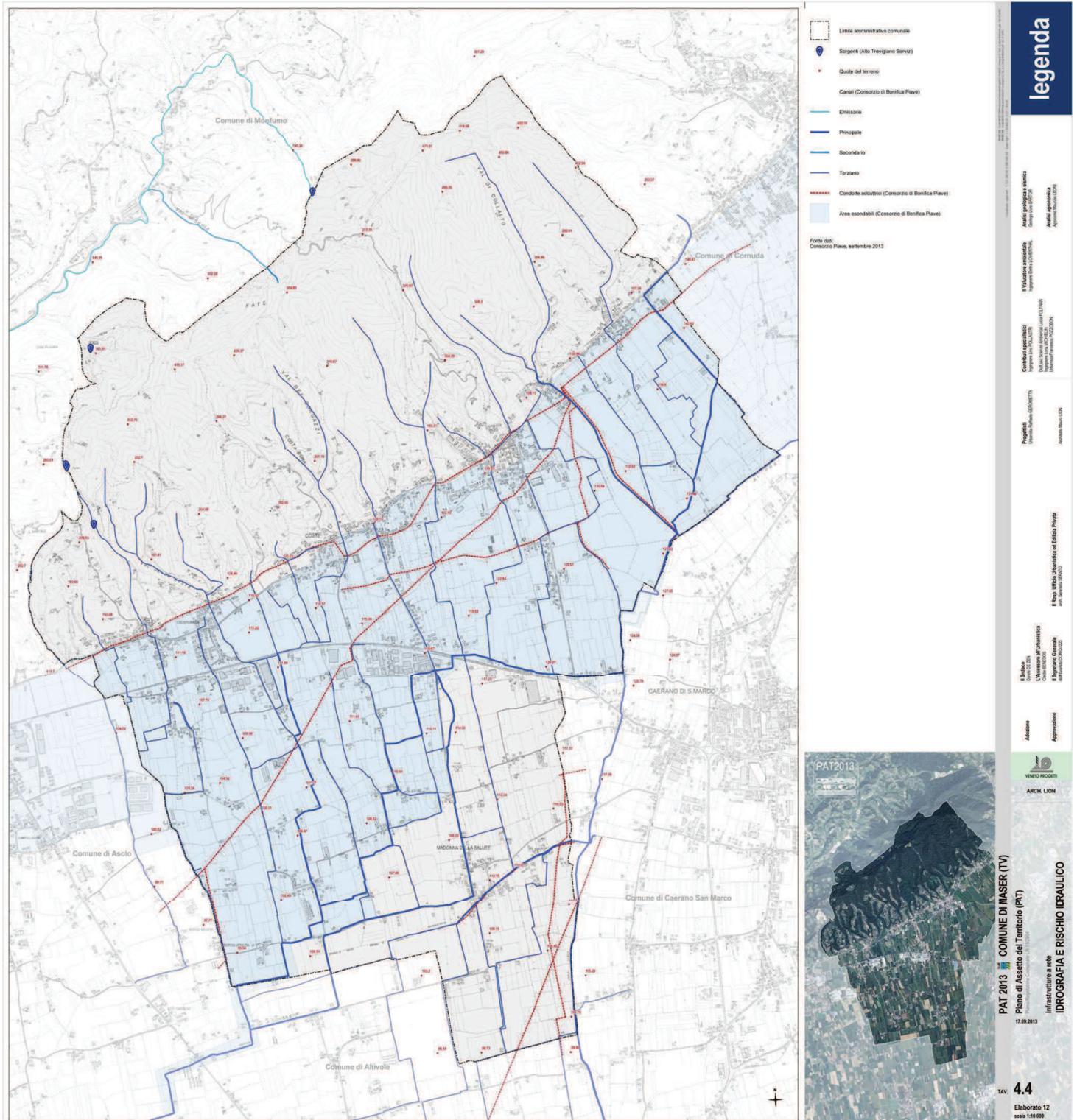
Elab. 9 Tav. 4.1 Infrastrutture a rete – Rete gas



Elab. 10 Tav. 4.2 Infrastrutture a rete – Rete acquedotto



Elab. 11 Tav. 4.3 Infrastrutture a rete – Rete fognaria



Elab. 12 Tav. 4.4 Idrografia e rischio idraulico

## Tavole 5.n

---

Gli elaborati appartenenti a questo sottosistema hanno la funzione di verificare ad oggi, nel momento in cui si sta formando il nuovo PAT, lo stato di attuazione del Piano Regolatore Vigente.

Le attività svolte riguardano quindi:

- l'inserimento dei Piani Urbanistici Attuativi già conclusi;
- la verifica dell'attuazione dei lotti liberi con volumetria predefinita;
- la verifica degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- la verifica dell'attuazione dei PUA di recupero urbanistico;
- la verifica dell'attuazione delle zone produttive, commerciali e ricettive;
- a chiudere, l'aggiornamento del dimensionamento del PRG, con l'individuazione delle volumetrie e superfici che potenzialmente il PRG può ancora realizzare.

L'ultimo elaborato invece, contiene lo stato della pianificazione oltre il limite comunale di Maser, perché le scelte urbanistiche hanno un'influenza sovra comunale, e per valutarne la coerenza con le destinazioni e scelte programmatiche fatte dagli altri comuni.

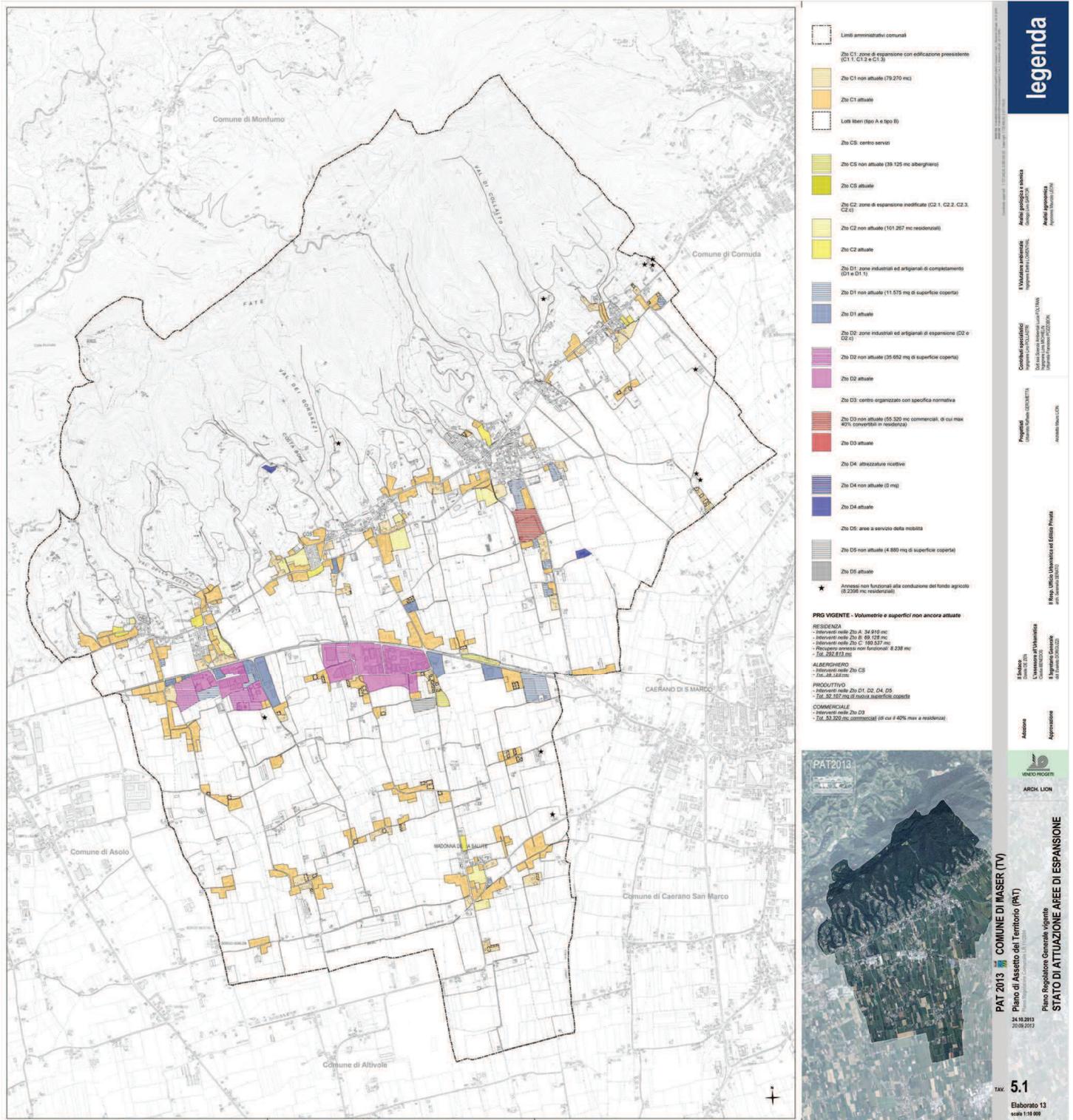
**Scala di rappresentazione:** 1:10.000, 1:12.500

**Base cartografica:** carta tecnica regionale numerica aggiornata da ortofotocarta digitale 2010 e pratiche edilizie

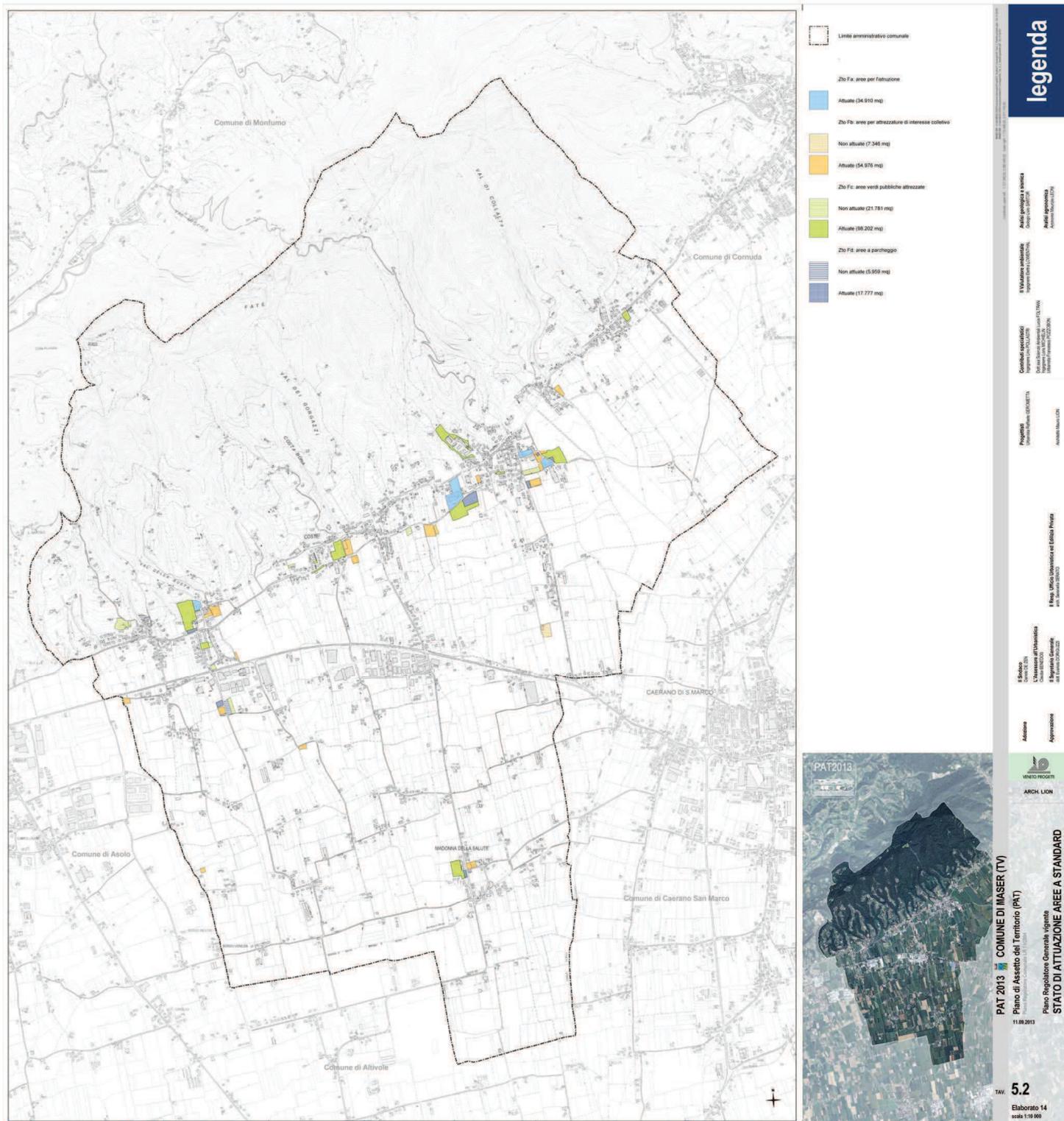
**Fonti delle informazioni:** PUA Comune di Maser, analisi e verifiche del PAT, aggiornamento dimensionamento PRG vigente

**Elaborati prodotti:**

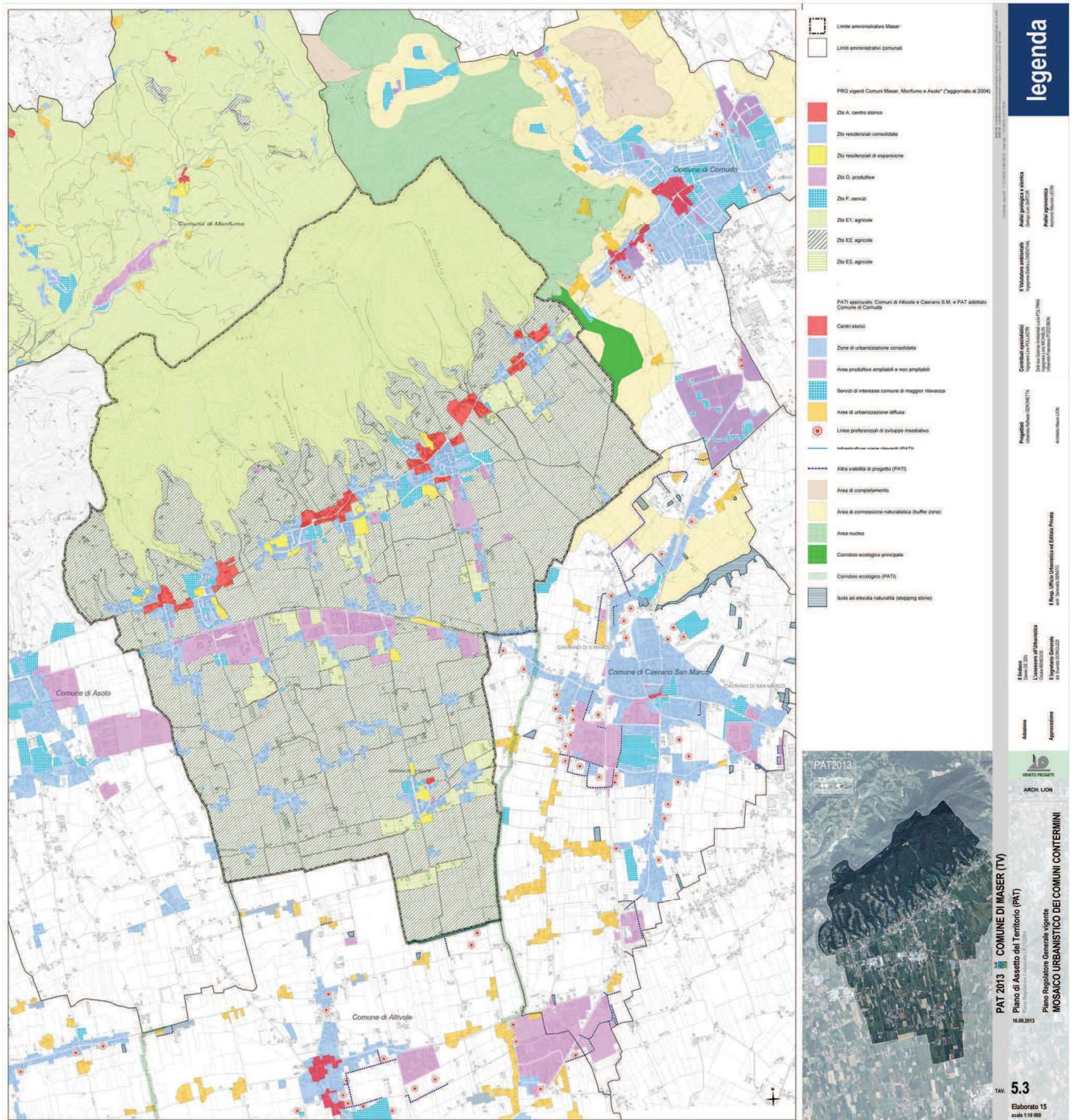
- Elab. 13 Tav. 5.1 Stato di attuazione delle zone C e D
- Elab. 14 Tav. 5.2 Stato di attuazione delle aree a standard
- Elab. 15 Tav. 5.3 Mosaico urbanistico dei Comuni contermini



Elab. 13 Tav. 5.1 Stato di attuazione delle zone C e D



Elab. 14 Tav. 5.2 Stato di attuazione delle aree a standard



Elab. 15 Tav. 5.3 Mosaico urbanistico dei Comuni contermini

## Tavole 6.n

---

Gli elaborati rappresentano gli esiti dell'indagine geologica e sismica curate dal dottor Sartor.

Si riportano le prime cartografie relative all'analisi geologica, allineata agli Indirizzi della Direzione Geologia Regionale del Veneto. Gli elaborati rappresentano una versione preliminare, che sarà integrata con la parte sismica ed eventuali altre considerazioni dovessero emergere durante l'attività di indagine conoscitiva.

**Scala di rappresentazione:** 1:10.000

**Base cartografica:** carta tecnica regionale numerica aggiornata da ortofotocarta digitale 2010 e pratiche edilizie

**Fonti delle informazioni:** Comune di Maser, analisi geologica

### Elaborati prodotti:

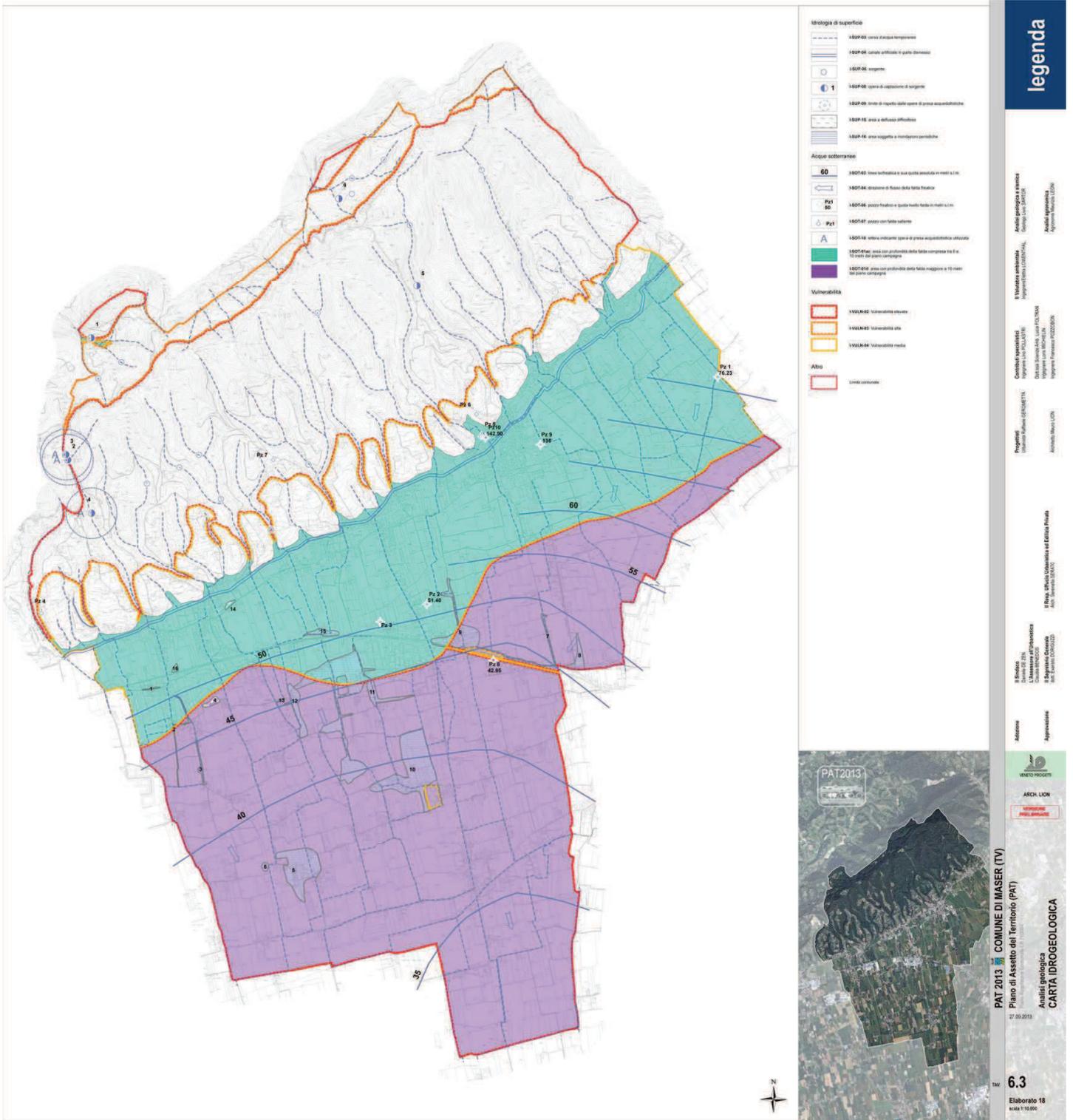
Elab. 16 Tav. 6.1 Carta geomorfologica

Elab. 17 Tav. 6.2 Carta geolitologica

Elab. 18 Tav. 6.3 Carta idrogeologica - acque superficiali e sotterranee







Elab. 18 Tav. 6.3 Carta idrogeologica - acque superficiali e sotterranee

## Tavole 7.n

---

Gli elaborati rappresentano gli esiti dell'indagine agronomica e forestale curate dal dott. Leoni

Si riportano le prime cartografie relative all'analisi agronomica, la copertura del suolo agricolo di Maser e la definizione ed identificazione della Superficie Agricola Utilizzata (SAU). Gli elaborati rappresentano una versione preliminare, che sarà integrata durante l'attività di indagine conoscitiva.

**Scala di rappresentazione:** 1:10.000

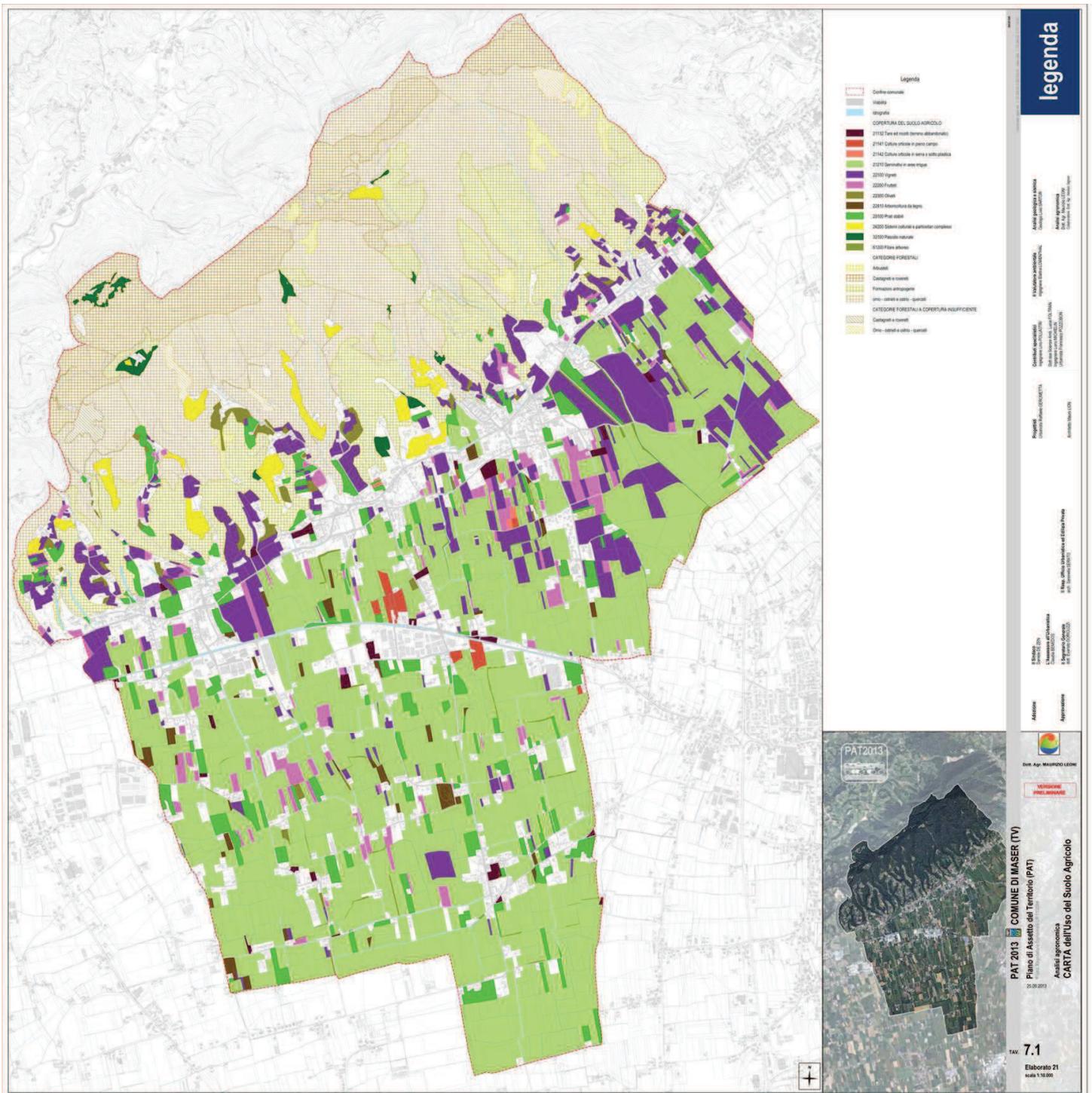
**Base cartografica:** carta tecnica regionale numerica aggiornata da ortofotocarta digitale 2010 e pratiche edilizie

**Fonti delle informazioni:** Comune di Maser, analisi agronomica-forestale

### Elaborati prodotti:

Elab. 21 Tav. 7.1 Uso del suolo

Elab. 23 Tav. 7.3 Superficie Agricola utilizzata (SAU)



Elab. 21 Tav. 7.1 Uso del suolo



### **Tavola 8.1 Temi e Problemi**

---

L'elaborato rappresenta la sintesi dell'analisi conoscitiva svolta per il PAT. La cartografia sintetizza, in relazione alle diverse tematiche analizzate, il quadro delle dinamiche in atto, positive e negative, degli elementi del territorio da valorizzare, delle tendenze negative da bloccare, delle scelte che la fase progettuale dovrà compiere.

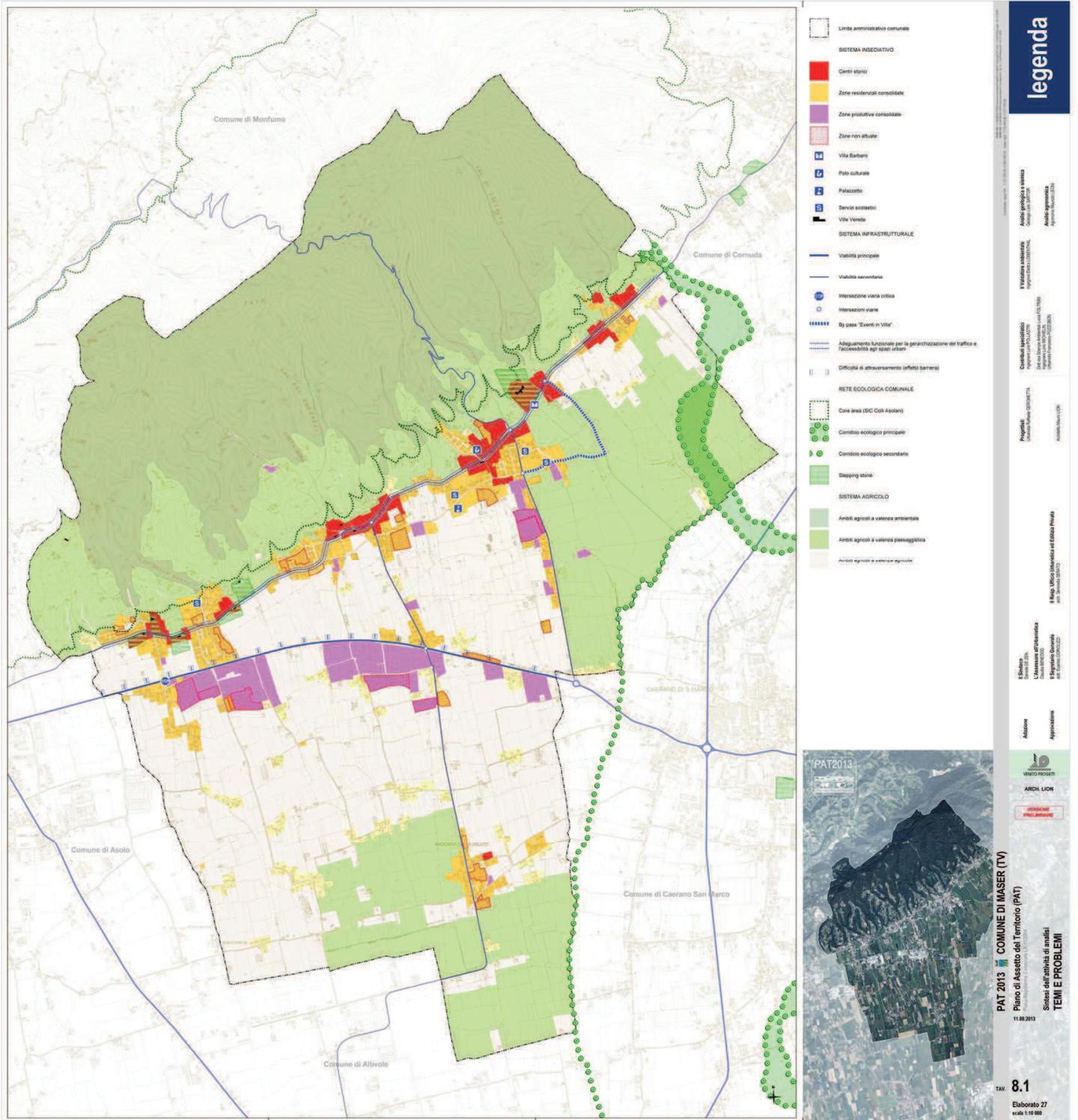
**Scala di rappresentazione:** 1:10.000

**Base cartografica:** carta tecnica regionale numerica aggiornata da ortofotocarta digitale 2010 e pratiche edilizie

**Fonti delle informazioni:** Comune di Maser, analisi del PAT

**Elaborati prodotti:**

Elab. 27 Tav. 8.1 Temi e problemi



Elab. 27 Tav. 8.1 Temi e problemi

## 7 UN'IDEA CONDIVISA

---

Alla base della costruzione del Piano di Assetto del Territorio, il meccanismo partecipativo introdotto e disciplinato dalla Legge Urbanistica Regionale (LUR n. 11/2004) offre una grande opportunità per la creazione di un'idea condivisa della città, dei valori che sostanziano la sua identità e il suo sviluppo.

Il Piano cioè, attraverso la partecipazione, diventa il luogo preposto per l'interrelazione tra sapere tecnico e sapere comune, dove si costruisce un nuovo rapporto tra conoscenza ed azione. Indagare il territorio come condizione umana arricchisce l'apparato analitico del Piano con le visioni percettive, nozionali e culturali del contesto locale, basa le sue intenzioni su queste e sui comportamenti, desideri e paure di chi spesso è considerato come "elemento osservato" piuttosto che possibile "osservatore privilegiato". Il compito del Piano di Assetto del Territorio di fare emergere i valori storico-ambientali, della residenza e dei servizi, del sistema produttivo e di quello infrastrutturale su cui basare le scelte, non può prescindere dalla consapevolezza che queste discendono anche dai mondi percettivi degli abitanti.

La ricerca dei valori da parte del sapere tecnico dovrebbe allora trovare nelle pratiche partecipative quello spazio in cui trovano confronto e reciproca legittimità le immagini dell'osservatore e dei protagonisti attivi del mondo osservato. Il colloquio costante nel processo del Piano tra le due visioni reca vantaggio a tutte le parti, infatti, maggiore sarà la loro corrispondenza in termini di elementi riconoscibili ed eleggibili tanto più il Piano avrà possibilità di efficacia e condivisione. Con questo obiettivo, il percorso di costruzione dovrà essere sempre trasparente, chiaro e realistico perché l'assunzione delle reciproche responsabilità si basi su un terreno di fiducia.

Il Piano Regolatore Comunale diventa così input per innescare od implementare la democrazia diretta creando un effetto moltiplicatore che si diffonde sulle politiche della città. Infatti, un processo partecipativo ha in se obiettivi ampi, quali:

- il rafforzamento del senso di appartenenza;
- l'aumento della responsabilità dei cittadini nei confronti della cosa pubblica, e quindi l'abbattimento dell'atteggiamento "vittimistico e richiedente" a fronte di quello costruttivo e propositivo;
- l'aumento della consapevolezza dei reali bisogni della città sia da parte dei cittadini sia da quella degli amministratori;
- l'incremento della consapevolezza degli abitanti circa i meccanismi di fattibilità cui ogni progetto deve sottostare per avere la speranza di essere concretizzato.

La partecipazione è da considerarsi quindi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio.

## **Metodo di lavoro**

---

La metodologia di lavoro è basata sull'intendere l'Amministrazione Pubblica non tanto un soggetto decisionale quanto piuttosto un soggetto che dialoga continuamente e costruttivamente con la realtà locale, svolgendo anche ruolo di interazione e aggregazione sociale.

Il percorso partecipativo sarà sviluppato in due livelli. Da una parte il coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini, sia come singoli che come gruppi di interesse o associazioni, per determinare un quadro dei "desiderata" delle persone che vivono il territorio. Dall'altra parte la consultazione di enti istituzionali e non, con l'obiettivo di interessare rapporti che possano sia far emergere problematiche legate alla gestione dei servizi che favorire lo scambio di materiali tra comune ed enti.

Le fasi del processo di partecipazione sono schematizzabili in 5 step fondamentali:

- a) individuazione dei principali stakeholders da coinvolgere e loro aggregazione in gruppi di interesse;
- b) comunicazione e pubblicizzazione dell'avvio del processo partecipativo;
- c) ascolto e raccolta delle esigenze e dei suggerimenti espresse dagli abitanti e dagli enti che lavorano sul territorio;
- d) confronto dei dati emersi con gli organi tecnici e politici;
- e) restituzione agli attori coinvolti del quadro emerso e delle scelte intraprese.

## **Comunicazione e pubblicizzazione dell'avvio del processo partecipativo**

---

Per la comunicazione con i cittadini e con i diversi enti istituzionali e non, sono utilizzati diversi strumenti tra i quali l'affissione e la distribuzione di avvisi pubblici e locandine, la spedizione di lettere di convocazione e l'apertura di una sezione specifica nel sito internet del Comune ([www.comune.maser.tv.it](http://www.comune.maser.tv.it)) nel quale saranno messi a disposizione alcuni materiali relativi al PAT.

Gli incontri che organizzati hanno avuto come temi:

- la presentazione del Documento Preliminare ed avvio del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- la presentazione della proposta di progetto del PAT.

In questo modo il disegno del Piano è stato discusso e valutato direttamente dalla Cittadinanza, prima del suo passaggio amministrativo in Consiglio Comunale, con l'adozione dello stesso.

## 8 IL PROGETTO DI PIANO

---

L'idea di città posta alla base del PAT di Maser, prefigura su un orizzonte temporale di lungo periodo le grandi linee evolutive auspicabili per il futuro.

Quella rappresentata è una versione preliminare delle cartografie di progetto del PAT. Il Piano infatti, per poter essere maggiormente condivisibile e sostenibile dal punto di vista sociale, deve prendere avvio direttamente anche dai "desiderata" che emergeranno durante gli incontri della partecipazione.

### Tavola 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

---

La tavola dei vincoli rappresenta il quadro dei "limiti" all'uso del territorio presenti a Maser. Essa costituisce di fatto la restituzione cartografica dei vincoli insistenti sul territorio comunale, di definizione territoriale e di definizione locale, e come tale si pone come rappresentazione non esaustiva degli stessi, rimandando per la loro definizione e coerenza direttamente ai decreti e ai piani da cui sono generati e governati.

Queste limitazioni del/nel territorio quindi derivano fondamentalmente dalla strumentazione urbanistica sovraordinata, PTRC del Veneto e PTCP di Treviso in primis, e a seguire i vincoli di natura architettonica, paesaggistica e monumentale (Decreto Legislativo n. 42/2004), quelli legati al rischio idraulico (Piano di Assetto Idrogeologico) e di natura tecnologica/infrastrutturale (fasce di rispetto ferroviario, stradale, ...).

Nel territorio comunale è individuato l'ambito soggetti a protezione della Rete Natura 2000, il Sito di importanza comunitaria SIC IT3240002 "Colli Asolani".

Altro ambito di tutela è il complesso monumentale di Villa Barbaro ed il relativo contesto figurativo. La tutela paesaggistica è estesa a tutta la zona collinare e parte di quella pedecollinare, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 "Aree di notevole interesse pubblico".

La tutela archeologica è individuata nella parte meridionale del territorio, verso Altivole, dove sono individuati alcuni segni lineari dell'antico graticolato romano.

Le fasce di rispetto idrografico ai sensi della ex Legge Galasso, sono previste per i Torrenti Valle Lova, Valle Gorghi, Val Castellito, Vallone Le Ru.

Costituiscono dei vincoli di natura tecnologica il depuratore; i cimiteri e le relative fasce di rispetto; le antenne della telefonia mobile (che non generano fasce di rispetto fisse, ma definite dal costante monitoraggio eseguito dall'Arpav); gli elettrodotti ed il metanodotto Montedison "Cornuda – Maser". Sono rappresentate anche le condotte del Consorzio di bonifica Piave, al fine di agevolare l'individuazione delle possibili interferenze con le trasformazioni edilizie.

Gli elementi lineari legati alla viabilità e le rispettive fasce di rispetto, chiudono quasi del tutto il quadro vincolistico di Maser.

## Tavola 2 “Carta delle invariati”

La tavola delle invariati contiene gli elementi areali, lineari e puntuali che per le loro caratteristiche naturalistico-ambientali, storiche, paesaggistiche, geologiche, sono tali da renderli meritevoli di tutela ed impedirne ogni trasformazione ed alterazione.

Le invariati di natura paesaggistica sono costituite dai “parchi storici” e “coni visuali” individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso. Altri elementi individuati sono le siepi ed i filari storici ed alcuni ambiti agricoli che hanno mantenuto invariati i caratteri tipici del paesaggio agricolo veneto.

Le invariati di natura ambientale sono identificate nell'intero Sito di Importanza Comunitaria – SIC “Colli Asolani”, dal Biotopo Col del Spin, segnalato dal PTCP di Treviso e dai fenomeni sorgentizi collinari.

Le invariati di natura storico-monumentale rappresentano buona parte dell'elaborato cartografico: da un lato sono individuati i centri storici (conformi al PRG vigente – LR. n. 80/1980), le pertinenze architettoniche di Villa Barbaro e Barco della Regina Cornaro, i contesti figurativi individuati dal PTCP di Treviso, le Ville Venete schedate dall'Istituto Regionale Ville Venete (IRVV), ed molteplici manufatti di pregio architettonico, manufatti di archeologia industriale segnalati da Comune e Provincia ed antiche fortificazioni.

Tra le fortificazioni: Madonna della Rocca, Castellaro di Maser, San Marcuola. Le Ville: Pasini, Michieli – Pellizzari, Querini, Bolzon – Favero, Pastega, Fabris, la Canonica di Coste, Cattuzzo, Ca' Pesaro, Nani – Trieste – Fanzago (oggi sede municipale) e Barbaro (Patrimonio Unesco).

Tra gli edifici di valore storico sono individuati anche il Castel Zigot, la Villa ex Protti, la Casa del Fattore. Tra gli insediamenti di archeologia industriale il Mulino Rossetto ed un altro mulino. Tra le chiese “minori” quella di San Giorgio, del Nome di Maria, di San Vettore e San Vigilio.

### Tavola 3 “Carta delle fragilità”

La tavola delle fragilità è un elaborato cartografico soprattutto di tipo geologico. Al suo interno infatti è rappresentata la classificazione delle penosità ai fini edificatori, ovvero gli ambiti in base alle cui caratteristiche geologiche è possibile edificare o meno. Le attività di analisi non sono ancora state ultimate da parte del geologo incaricato.

Costituiscono altri elementi di fragilità le superfici boscate, già vincolate dalla disciplina di tutela paesaggistica del D.Lgs. n. 42/2004 (e rappresentate nella Tavola 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”), i corsi d’acqua, e le altre situazioni di criticità emerse dalle analisi idrauliche e geologiche condotte.

#### Tavola 4.1 “Carta della trasformabilità”

Rappresenta l'elaborato cartografico più importante del PAT. In esso sono individuati tutti gli interventi progettuali previsti per il governo del territorio di Maser.

Un'importante novità introdotta dalla Legge urbanistica regionale, è la suddivisione del territorio comunale in ATO – Ambiti Territoriali Omogenei. L'obiettivo è quello di superare il solo approccio dello zoning urbanistico, cercando di arrivare alla logica funzionale: il comune di Maser può essere visto come un insieme di “organismi” funzionali a se stessi e allo stesso tempo alla dimensione comunale.

#### **Ambiti Territoriali Omogenei**

Gli ATO individuati per Maser sono:

ATO1: questo ambito, definito “Colli Asolani”, riprende la perimetrazione già esistente del SIC, ovvero l'ambito del territorio di maggior pregio e fragilità paesaggistico-ambientale, nel quale il PAT non individuerà nuove potenziali espansioni o trasformazioni, se non interventi legati alla valorizzazione del patrimonio biologico, storico e forestale già esistente, come ad esempio interventi legati alla manutenzione dei percorsi escursionistici esistenti.

ATO2: con l'ambito si è perimetrata tutta la zona urbana ed urbanizzata pede-collinare, comprendendo il complesso monumentale di Villa Barbaro. Il limite sud è volutamente stato attestato sulla SR “Schiavonesca – Marosticana”.

ATO3: l'ambito individuato rappresenta il “polo produttivo” comunale. Sono state accorpate sia la zona di Via E. Mattei, che quella di Via Sacconi (individuata come ampliabile dal PTCP di Treviso).

ATO4: l'ambito rappresenta tutto il territorio agricolo e la frazione di Madonna della Salute, che si sviluppa a sud della Strada Regionale. All'interno di questo ambito le trasformazioni riguarderanno, esclusa la frazione urbana esistente, la riorganizzazione in zona produttiva degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, alla riqualificazione delle attività produttive in zona impropria.

#### **Aree di urbanizzazione consolidata**

Rappresentano le aree già zonizzate nella pianificazione urbanistica vigente e nel governo del territorio definito dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Maser, ovvero gli ambiti già trasformati o in corso di trasformazione o potenzialmente trasformabili.

#### **Aree produttive (ampliabili e non)**

Rappresentano le aree già zonizzate nella pianificazione urbanistica vigente come zone artigianali ed industriali. Il progetto del PAT definirà quale tra i due ambiti potrà essere ampliato (in linea con quanto prescritto dal PTCP della Provincia di Treviso) e che tipo di destinazioni urbanistiche potranno esservi contenute, in relazione anche alle recenti disposizioni in materia di aree commerciali, introdotte dalla L.R. n. 50/2012.

#### **Aree pianificate e non attuate**

All'interno delle zone di urbanizzazione consolidata, ai fini anche della Valutazione Ambientale Strategica, si rende necessario isolare le aree edificabili che ancora non sono state trasformate / attuate. In questo modo, sebbene la loro potenzialità sia già stata legittimata dal PRG, la loro trasformazione deve essere valutata in sede di VAS.

### **Aree di urbanizzazione diffusa**

Rappresentano degli ambiti localizzati fondamentalmente in zona agricola, che sono riconoscibili e perimetrabili come piccoli nuclei insediativi. L'individuazione permette infatti, non trattandosi di ambiti individuati dalla pianificazione vigente come "urbani", di consentire alcuni interventi e piccoli ampliamenti per ottemperare ad esempio alle esigenze di tipo igienico sanitario o altri interventi volti ad aumentarne la funzionalità architettonica e l'applicazione di tecniche volte al risparmio energetico.

### **Aree di riqualificazione e riconversione**

Rappresentano delle aree già urbanizzate e zonizzate dal PRG vigente come elementi che necessitano di interventi di riqualificazione architettonica ed urbanistica, o perché presentano situazioni di degrado o perché si identificano in vecchie attività produttive oggi dismesse, ma localizzate in ambiti urbani "centrali".

### **Ambiti cui applicare il credito edilizio**

Sono qui individuate le attività produttive localizzate in zona impropria e per le quali il PAT prevede l'applicazione dell'istituto del credito edilizio. A fronte del riconoscimento parziale della volumetria / superfici esistenti, lo strumento urbanistico potrà, col Piano degli Interventi, concedere la riconversione in destinazioni di tipo residenziale in loco o in altro ambito di proprietà (se giudicato ambientalmente ed urbanisticamente compatibile).

### **Margine di mitigazione e qualificazione paesaggistica**

Sono individuati i fronti urbani che, data la loro rilevanza e posizione, è necessario qualificare dal punto di vista paesaggistico, in relazione a Villa Barbaro, ma soprattutto alla percezione visiva del contesto collinare.

### **Servizi di interesse comune di maggior rilevanza**

L'elaborato del PAT individua gli ambiti a servizi previsti dal PRG vigente. Dalle analisi che verranno svolte nel dimensionamento, sarà valutata la dotazione prevista dal progetto del PAT, in relazione alle superfici a servizi oggi esistenti e già realizzate. Il PI avrà il compito di attuare quelle zone non ancora realizzate.

### **Infrastrutture viarie di maggior rilevanza**

Identificano gli assi di riferimento della viabilità di attraversamento comunale: dalla SR Schiavonesca – Marosticana, alla SP Bassanese, agli altri assi di distribuzione degli spostamenti all'interno del Comune.

### **Piste ciclabili**

Sono individuati gli assi ciclabili, così individuati anche dalla segnaletica, ovvero i tratti stradali provvisti di sede propria per la percorrenza ciclabile.

### **Percorsi escursionistici (IPA Diapason)**

Rappresentano le direttrici ciclabili ed escursionistiche individuate all'interno del "disegno condiviso sovra comunale" sviluppato all'interno dell'Intesa Programmatica d'Area. Degli assi già condivisi e quindi sui quali puntare per lo svi-

luppo della rete ciclabile in sede propria. Il PAT recepisce queste indicazioni, al fine di orientare lo sviluppo futuro del territorio senza porvi ostacoli o scelte localizzative non coerenti.

#### **Centro Storico, Ville Venete, Edifici storici da tutelare (PRG vigente)**

Rappresentato elementi già individuati nelle cartografie precedenti. Tutele legate ai centri storici (perimetrazione del PRG vigente conforme alla L.R. n. 80/1980), edifici storici con grado di protezione individuati dal PRG vigente e le Ville Venete vincolate e non.

#### **Coni Visuali ed Ambiti agricoli a valenza paesaggistica**

La parte di tutela paesaggistica è affidata sia alla conferma delle visuali di pregio individuate in sede di analisi del PRG vigente, che agli ambiti agricoli che hanno mantenuto parte dei caratteri propri della “campagna veneta”.

#### **Rete Ecologica Comunale**

Rappresenta il recepimento della rete ecologica individuata dal PTCP di Treviso e la sua traduzione alla scala comunale. Scopo della rete ecologica è favorire gli spostamenti della fauna e flora all'interno del territorio, al fine di cercare di mantenere elevata la biodiversità regionale. La rete è composta da “aree nucleo” – di maggior pregio, dai “corridoi ecologici principali e secondari” – che collegano più aree nucleo sul territorio, alle “buffer zone o fasce tampone” – ovvero zone individuate a protezione sia dei corridoi che delle aree nucleo.

## LA DIMENSIONE STRATEGICA

### I Progetti Strategici

---

L'idea di città posta alla base del PAT prefigura e proietta su un orizzonte temporale di lungo periodo le grandi linee evolutive auspicabili per il futuro di Maser.

Al Piano è affidato il compito, in una logica di complementarità sia con gli altri strumenti ed atti di governo del territorio, sia con una molteplicità di azioni promosse dall'Amministrazione Comunale oppure da altri soggetti privati, di progettare un primo itinerario di lavoro volto a concretizzare l'"idea di città".

Lungo questo itinerario i Progetti Strategici rappresentano i temi, le aree, gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale rispetto ai quali prefigurano criticità, obiettivi, scenari per la redazione dei successivi livelli di progettazione (Piano degli Interventi). I Progetti Strategici dovranno, congiuntamente agli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell'Amministrazione Comunale, supportare l'articolazione delle azioni, dei tempi, delle modalità di finanziamento ed ogni altro adempimento connesso all'implementazione delle politiche urbanistiche.

I Progetti Strategici (PS) non hanno valore prescrittivo ma sono finalizzati a suggerire possibili soluzioni per la trasformazione delle aree e la realizzazione degli interventi previsti per i diversi sistemi infrastrutturale, produttivo, ambientale, residenziale e servizi e sono articolati in:

- PS 1 – Riqualficazione dei Centri Abitati: nuovi Poli Attrattori – Le Piazze Coperte
- PS 2 – Riqualficazione SP n. 84 Via Bassanese
- PS 3 - Riqualficazione SS n. 248 Via Marosticana
- Piano del Colore – Linee guida per la manutenzione delle facciate

Questi rappresentano, entro la cornice di senso del Piano di Assetto del Territorio, una prima simulazione o studio di alcuni temi che il piano individua come opportunità, e ne propone una prima lettura e/o interpretazione. Questa non è vincolante e non si conclude con se stessa, ma bensì costituisce il momento di avvio di una discussione a carattere tecnico e/o culturale, da perseguire nei successivi livelli di pianificazione locale (generale e/o di settore).

Il Progetto Strategico n.1 "Riqualficazione dei Centri Abitati:nuovi Poli Attrattori – Le piazze coperte" individua un triplice tema di progetto a carattere strategico e funzionale:

- a. La valorizzazione e la rigenerazione urbana dei centri civici e delle centralità urbane e facenti "urbanità", capace di valorizzare i singoli centri per la loro specificità;
- b. La valorizzazione della connessione fisica e funzionale tra i centri civici, anche attraverso una differenziazione dei layers viabilistici (veloce e lenta), laddove l'elemento principale di connessione fisica fa riferimento alla mobilità lenta, che attraverso un suo disegno "a pettine" permetta una connessione continua sia in senso est-ovest sia in senso nord-sud. In questa rete o maglia lenta l'elemento ordinatore della rete fa riferimento alla

legittimazione della SP84 come asse di scorrimento locale a forte valenza paesaggistica; per contraltare la strada comunale posta parallelamente a questa, nel margine sud del sistema insediativo residenziale lineare, diventa la “strada di bordo” capace di tenere in file i principali servizi di interesse comune insistenti sul territorio;

- c. Le piazze coperte propone una possibile soluzione alla ridefinizione di alcuni spazi pubblici scoperti, capace di dare una pluralità di funzioni e di immagini allo spazio pubblico, al fine di favorirne l'utilizzo quotidiano e altresì “incrementare” la percezione dello spazio pubblico, specialmente dal punto di vista dei suoi materiali.

## Il disegno di Piano – strumenti, regole, materiali

---

### *Gli strumenti innovativi del Piano*

L'esperienza acquisita nell'applicazione della (nuova) legge urbanistica regionale evidenzia delle potenzialità dei/nei nuovi strumenti introdotti; le aspettative riposte su di essi sono notevoli come confermato dal PTCP della Provincia di Treviso, con particolare riferimento alla riorganizzazione delle aree ed attività produttive, laddove la riqualificazione ambientale con riconoscimento dei relativi crediti edilizi sembra essere la soluzione generalizzata per tutti i problemi.

La riconversione di alcuni ambiti e l'incidenza dello strumento del credito edilizio e della perequazione urbanistica e ancora della compensazione è direttamente proporzionale al perseguimento della riqualificazione ambientale del territorio che il progetto e la VAS prefigurano quale scenario sostenibile.

La **perequazione** si pone l'obiettivo di perseguire l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Appare quindi utile/indispensabile la cooperazione pubblico-privata finalizzata a:

- la cessione di suoli al Comune
- la realizzazione di opere di interesse collettivo da parte del Privato.

L'Amministrazione Comunale attribuendo ai proprietari quote di rendita/valore in grado di premiare la proprietà attiva la cooperazione finalizzata alla cessione delle aree anche contestualmente alla realizzazione di specifici interventi capaci di generare benefici per la comunità.

Le finalità della perequazione sono le seguenti:

- introdurre in urbanistica le ragioni della politica redistributiva applicata in altri campi della vita sociale (politica salariale, fiscale e tributaria) realizzando quindi condizioni di indifferenza tra i proprietari nei confronti della rendita fondiaria;
- acquisire un demanio di aree pubbliche superando l'oneroso istituto dell'esproprio;
- raggiungere un maggiore controllo della forma urbana dal momento che tutte le trasformazioni pubbliche e private sono gestite sotto un'unica regia e garantire che le urbanizzazioni primarie e secondarie siano realizzate a carico del privato;

- diversa regolazione delle dinamiche del mercato edilizio;
- l'amministrazione comunale fissa i modi e i gradi delle trasformazioni (aspetti qualitativi) ma i tempi e le quantità sono regolate dal mercato immobiliare (aspetti quantitativi).

Il primo passaggio riguarda l'individuazione degli ambiti su cui applicare la perequazione. Nel P.A.T. non è necessario procedere alla individuazione puntuale ed esaustiva delle aree, compito del Piano Operativo, tuttavia è forse opportuno effettuare una disamina delle diverse situazioni allo scopo di verificare la coerenza e l'efficacia delle regole perequative rispetto al territorio Comunale e agli obiettivi attesi dall'AC.

I suoli potenzialmente interessati dalla perequazione nel Comune appartengono prioritariamente ad ambiti destinati alla trasformazione urbanistica o comunque alla riprogettazione finalizzata alla qualità urbana ed ambientale che comportano la variazione di alcuni dei parametri riguardanti:

- destinazioni d'uso;
- densità territoriali e fondiarie;
- attrezzature e infrastrutture,

in grado di elevare la qualità ed il valore delle aree.

Queste aree di urbanizzazione consolidata hanno maggiore difficoltà ad avvantaggiarsi dall'applicazione della perequazione in quanto potrebbero richiedere un importante aumento della potenzialità edificatoria, e quindi del carico urbanistico

Le aree per le quali il Piano potrebbe prevedere l'impiego del meccanismo perequativo, coerentemente con le "azioni strategiche" individuate potrebbero essere le seguenti:

- ambiti di riqualificazione e ristrutturazione urbana;
- cortine edilizie lungo la viabilità principale;
- nuclei di edificazione diffusa;
- ambiti per il trasferimento delle attività in zona impropria;
- ambiti per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- aree destinate a servizi non ancora attuate.

Il Comune potrebbe finalizzare la perequazione prioritariamente all'acquisizione di suoli e infrastrutture da utilizzare per:

- realizzazione/potenziamento di servizi di interesse pubblico, attrezzature collettive, viabilità...
- tutela delle aree meritevoli di conservazione ambientale e paesaggistica;
- risoluzione conflitti tra destinazioni d'uso non compatibili in cui la perequazione lascia spazio al credito edilizio (attività improprie, esempi di abusivismo edilizio...);

- acquisizione di aree finalizzate alla gestione/soluzione del rischio idraulico (vedi allagamenti e dintorni);
- acquisizione aree destinate ai crediti edilizi.

Per la perequazione fermo restando il principio di equità per cui tutti i proprietari devono avere stessi diritti e stessi doveri, si può ipotizzare un valore parametrico ricavato dalla differenza tra il valore del terreno ex ante, cioè il valore agricolo, ed il valore ex-post, cioè dopo la valorizzazione conseguente all'approvazione del PI. Il Surplus così valutato (valore ex-post meno valore ex-ante) deve essere corrisposto in quota parte, da definirsi in sede di pianificazione operativa, al Comune in opere equivalenti.

La edificabilità privata deve essere quindi concentrata in una quota definita (quantitativamente e qualitativamente) dell'area complessiva e la rimanente ceduta al Comune. Le aree che il Comune acquisisce in questo modo possono essere utilizzate:

- a) per la realizzazione degli standard,
- b) per l'edificazione dell'edilizia residenziale pubblica, solitamente la convenzionata,
- c) per ri-immetterla nel libero mercato con un indice di edificazione per poter introitare Entrate che a loro volta devono servire per la realizzazione di opere pubbliche,
- d) per metterla a disposizione dei privati come "area di atterraggio" di crediti edilizi.

Il **credito edilizio** è da applicare nei casi di recupero urbanistico-ambientale, cioè nei casi in cui è prevista la demolizione di un edificio non compatibile. In questo caso il parametro da applicare deve essere rapportato al valore venale dell'edificio che viene demolito e rapportato al valore (al mc. o al mq.) del terreno/volume edificabile.

Per stabilire il valore dell'edificio da demolire si dovrà far riferimento ai valori in uso partendo dal valore catastale applicato per il pagamento dell'Imposta Comunale ICI, alla statistica dell'Osservatorio del Ministero delle Finanze, Agenzia del territorio ma anche ai valori medi di zona secondo le regole dell'estimo. L'ufficio comunale dovrà essere attrezzato per tal e valutazioni o dovrà dare istituire una apposita commissione o dovrà dotarsi di consulenze ad hoc.

La compensazione è invece riservata alle pratiche di esproprio ed ai valori corrispondenti. In assenza di una legislazione chiara ed univoca (il Testo Unico per gli espropri ha subito l'ennesima reprimenda da parte della magistratura europea e, di conseguenza, nazionale) si dovrà applicare il valore di mercato. Tale valore deve essere rapportato al volume edificabile equivalente. In ogni caso il PI deve individuare le aree di atterraggio del credito edilizio e della compensazione sia tra quelle eventualmente presenti già a disposizione del soggetto privato, sia tra quelle cedute dalla perequazione, sia quelle già di proprietà pubblica.

Le linee di **cooperazione pubblico-privato** nello sviluppo urbano e territoriale di una città offrono lo spunto per cambiare anche la logica della promozione degli investimenti. Incentivi monetari o sgravi fiscali non sono tra gli strumenti di cui dispone o può disporre l'Amministrazione Comunale, del resto non è a questi che si può affidare lo sviluppo del mercato urbano, ma bensì ad una nuova mentalità nel modo di affrontare gli investimenti.

Come in molti altri paesi, per l'Amministrazione pubblica e per gli investitori privati, la prospettiva è sempre più quella di natura "imprenditoriale", in cui pubblico e privato convergono sull'obiettivo da perseguire (un investimento da rea-

lizzare), e non solo quella di natura vincolistica, in cui l'investitore condiziona progetti e realizzazioni a rigidi vincoli formali, che talora vanno a incidere sulla qualità dei prodotti.

In una prospettiva non puramente vincolistica, ma volta a promuovere e sostenere le trasformazioni, occorre impostare azioni di pianificazione che creino le condizioni perché l'imprenditore si manifesti. Gli incentivi alla ripresa o al consolidamento degli investimenti urbani e territoriali possono dunque essere ricondotti alla creazione di corsie privilegiate nell'iter procedurale di approvazione e avvio degli investimenti (al fine di ridurre il peso dell'incertezza temporale), all'allentamento dei vincoli rigidi per consentire soluzioni e proposte funzionali (anche non legate necessariamente a singoli investimenti), alla previsione di forme di integrazione della redditività degli investimenti.

Perché questi incentivi promuovano un approccio imprenditoriale allo sviluppo urbano, occorre peraltro che i progetti e le realizzazioni siano valutabili in termini di qualità e di completezza (progetto di suolo).

### *Il paesaggio*

Pur essendo all'ordine del giorno almeno dal 1985 il tema del paesaggio non ha ancora trovato uno svolgimento adeguato alla sua importanza. I piani paesaggistici o a valenza paesaggistica, che avrebbero dovuto sostituire il regime di salvaguardia che continua a governare le autorizzazioni ambientali, o non sono stati approvati o non sono in grado di assolvere il compito loro affidato.

Il fatto più significativo da registrare in questo panorama è senz'altro costituito dalla Convenzione europea del Paesaggio. La Convenzione europea del paesaggio è uno strumento giuridico internazionale che obbliga ogni Stato firmatario a formulare delle politiche paesaggistiche adeguate al tipo di territorio ed ai bisogni espressi dalle popolazioni, nonché a mettere in comune, a scala di Consiglio d'Europa, le scelte delle politiche seguite e delle esperienze realizzate. Essa non enuncia il contenuto delle politiche da adottare o le ricette tecniche da prescrivere, bensì la metodologia applicabile al fine di perseguire due delle finalità principali della Convenzione stessa:

- contribuire al benessere individuale e sociale;
- pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un equilibrio armonioso tra i bisogni sociali, l'economia e

Il PAT è inteso a costituire lo strumento per realizzare anche in via sperimentale i contenuti della Convenzione europea del paesaggio attraverso l'Accordo di Copianificazione. Tale "ruolo" e "competenza implica il perseguimento, attraverso i due strumenti di pianificazione, di obiettivi a scala comunale e a scala sovra comunale legati alla sostenibilità del territorio nonché alla valorizzazione e tutela del cosiddetto sistema delle invariante paesaggistiche.

A tal proposito il contesto ambientale e paesaggistico del territorio comunale evidenzia alcuni primi temi di invariante e di tutela, identificabili in:

- valorizzare e perseguire il collegamento fisico e relazionale tra sistema del paesaggio collinare e il sistema del paesaggio urbano-rurale e agricolo;
- valorizzare e tutelare l'integrità e la connotazione agricola, rurale ed ecologica degli spazi aperti all'esterno dei nuclei urbani;

- valorizzare e tutelare il reticolo idrografico principale e minore come elemento di connessione nord-sud (principalmente) all'interno del territorio;
- valorizzare, tutelare e ripristinare gli elementi dell'architettura del paesaggio (sistemi rurali, ecotoni, filari e siepi...);
- valorizzare e tutelare con visuali, quinte panoramiche e sistemi e circuiti storico-culturali e storico-architettonici locali;
- Valorizzare e tutelare in modo attivo il sistema della collina.

### *Rigenerazione urbana dei centri storici*

Le città oggi non sono più in fase di espansione, ma sono caratterizzate da una necessaria riqualificazione e riorganizzazione funzionale degli spazi pubblici e privati, al fine di dare loro qualità e unitarietà, in rapporto ai temi della rigenerazione urbana e della riconfigurazione spaziale e funzionale dei loro territori. In sintesi oggi le città devono guardare al proprio sviluppo attraverso obiettivi di miglioramento delle condizioni strutturali e funzionali dei loro sistemi urbani, in particolar modo ricercando un'identità locale che rappresenti il punto di forza per lo sviluppo di una capacità attrattiva (residenziale, produttiva, turistica) che consenta loro di essere vive e vitali, e di mantenere questa vitalità nel tempo.

A tale scopo è necessario oggi intervenire sulle singole parti di città attraverso ridisegni strategici che siano in grado di ridare centralità e compiutezza alle specificità e particolarità che ogni città sa esprimere nei suoi territori, siano quelli dei centri cittadini, siano quelli delle aree esterne, produttive, industriali, agricole, verdi.

In questo scenario i concetti di base e le azioni strategiche che possono andare ad accompagnare il tema della rigenerazione dei centri storici fanno riferimento a:

- "incrocio" e (inter)relazione tra azioni puntuali per i centri storici e le strategie extraurbanistiche (politiche territoriali);
- "incrocio" e (inter)relazione tra azioni puntuali per i centri storici e le azioni e i progetti di natura privata.

Anche il comune di Maser si inserisce in questa logica di intervento, alle diverse scale urbane e territoriali. Il centro storico del capoluogo, e delle singole frazioni, rappresentano un patrimonio da riqualificare e rigenerare, dato che attorno ad esso ruota l'intera città e il sistema di servizi pubblici che attribuiscono al centro e alla città stessa qualità e valore e altresì identità locale e paesaggistica.

Ma un tema sul quale va posta l'attenzione è che Maser non è la città di un unico centro, ma anche una città decentrata, dove altri luoghi periferici (frazioni e località e paesaggi differenti) rispetto al centro cittadino assumono rilevanza e identità, territoriale, sociale, ambientale.

Ecco dunque che analizzare e individuare le linee strategiche per la riqualificazione del centro cittadino porta anche ad interrogarsi sulle centralità del centro stesso. Il processo di trasformazione del centro cittadino dei nuclei abitati

deve essere ricondotto ad una visione strategica del futuro della città che sappia coniugare istanze politiche, economiche, sociali, culturali e ambientali e produrre “buone pratiche” di riqualificazione e sviluppo.

L’obiettivo primario e strategico, in base alla vocazione storica e territoriale, è creare una “città delle relazioni sociali e del commercio” attraverso la realizzazione di un sistema di accessi e di un’armatura urbana (infrastrutturale e dei servizi) in grado di potenziare gli scambi, siano essi di natura materiale o immateriale. Valorizzare il capoluogo e in generale i nuclei storici come città delle relazioni sociali e del commercio significa infatti mettere al centro della strategia generale di intervento il concetto di “scambio”, ovvero fare del centro il “luogo dello scambio”, materiale e immateriale. Significa trasformare e trasportare in un approccio “da terzo millennio” il concetto di “mercato”, sia nel senso fisico (mercato delle merci, dei prodotti tipici e specifici, delle peculiarità locali e delle potenzialità locali) che in senso figurato (mercato delle relazioni, della cultura, dell’ambiente, del turismo).

Si tratta in sostanza di definire indirizzi generali e indicazioni strategiche specifiche destinate ad orientare il disegno urbanistico e il PAT in relazione alla necessaria riqualificazione urbana e infrastrutturale del centro storico e alla sua rivitalizzazione economica e sociale. In questo senso il progetto di piano deve fornire i primi spunti e i primi approcci (tecnici e culturali) per:

- promuovere indirizzi strategici al fine di modificare e invertire il percorso di decrescita economica, sociale e insediativa,
- indicare il rapporto sinergico da creare tra centro storico e dotazioni urbane dei servizi e degli spazi per l’accesso e la mobilità, nonché per la ricreazione e la cultura;
- indicare le connessioni con gli ambiti da riqualificare;
- individuare nel recupero del patrimonio edilizio residenziale una delle strategie e delle azioni principali da perseguire, al fine di andare a rigenerare e riqualificare l’assetto insediativo esistente e di andarlo a legittimare come “centro” insediativo e relazionale;
- individuare gli elementi che possono rappresentare i punti di forza per la riqualificazione e rivitalizzazione del centro cittadino:
  - mantenere e incentivare la riqualificazione del sistema della residenza;
  - incentivare e migliorare il sistema del commercio (locale e non solo);
  - valorizzare le produzioni artigianali di eccellenza;
  - ricercare nuove opportunità legate allo sviluppo del paesaggio collinare;
  - valorizzare l’ambiente in senso lato: naturale, insediativo, infrastrutturale, sociale;
- analizzare i punti di debolezza esistenti, proponendo soluzioni e sistemi di modifica di tali condizioni, affinché esse diventino punti di forza nel nuovo scenario riqualificato;
- indicare le azioni prioritarie per la trasformazione e riqualificazione dello spazio pubblico come elemento ordinatore delle trasformazioni urbane e allo stesso tempo invariante urbana.

### *Esercitazioni progettuali – forme e materiali dei progetti*

#### Gli spazi aperti pubblici

Vi è una gran parte della città che è sotto gli occhi di tutti, che è frequentata da tutti i cittadini quotidianamente, che vede tutti noi utenti ogni giorno a piedi o in auto. E' la parte di città composta dal suolo pubblico, è la parte di città formata dalle vie e dalle strade, dai marciapiedi, dagli slarghi, dalle piazze, dai grandi e piccoli parcheggi, dai giardini e dai parchi, ecc. Sono gli spazi aperti di uso collettivo. E' il suolo di proprietà della pubblica amministrazione e che dalla stessa deve essere gestito, progettato, realizzato.

Questo spazio aperto molto spesso è lasciato a se stesso, non è curato, non è mai finito né ri-finito, risente di una progettazione affrettata, se non mancante.

La sezione della strada, appena fuori dal centro, usualmente, non è mai conclusa: vi è uno spazio tra la fine della carreggiata e l'inizio della recinzione privata non controllato. In questo spazio vengono collocati, arbitrariamente e casualmente, pali della luce, pali delle fermate del trasporto pubblico locale, cassonetti vari delle immondizie differenziate, insegne pubblicitarie e cartellonistica stradale dalle forme e misure più svariate. Gli spazi verdi risultanti dalle urbanizzazioni dei piani di lottizzazione privati, ma non solo, sono di dimensioni talmente ridotti che spesso diventano luoghi disordinati e frammentati o delegittimati alla loro funzione.

Eppure i luoghi citati o identificati o così classificati sono quelli più frequentati dalla collettività, sono quelli più usati, in cui ci si incontra, sono i "luoghi magnetici" attrattori di funzioni e di utenza, sono i luoghi dove si espletano maggiormente le relazioni sociali. Questi luoghi appartengono alla città consolidata, sono tipici della periferia, intendendo con questo termine la parte di città, pubblica e privata, sviluppata e costruita dagli anni sessanta in avanti. La città consolidata contemporanea che si contrappone alla città antica.

#### *Un nuovo progetto di manutenzione ordinaria della città*

Vi è in questo campo un enorme lavoro di progettazione e ri-progettazione degli spazi aperti pubblici. Sia l'urbanistica che l'architettura hanno per diversi decenni accantonato tali problematiche per dedicarsi alla zonizzazione, la prima, al costruito, la seconda, mentre l'accademia era intenta alla ricerca socio-economica. Mentre per gli urbanisti lo spazio aperto non era altro che la risultante del soddisfacimento dello standard richiesto dalla legge (il Decreto ministeriale che fissa le quantità minime di aree per servizi pubblici è del 1968), dagli architetti lo stesso è stato considerato come uno spazio di risulta libero tra un edificato e l'altro.

Una nuova attenzione deve essere prestata alla progettazione di queste parti di città. Non si tratta di arredare la città ma di predisporre un completo "progetto di suolo" per vaste parti di città consolidata per omogeneizzare materiali e soluzioni.

Le strade di quartiere possono essere ridisegnate nella loro sezione aumentando la parte pedonale a svantaggio di quella carraia. Diminuire la carreggiata porta come vantaggio la messa in sicurezza della funzione pedonale riducendo contemporaneamente la velocità carraia. L'aumento della sezione del marciapiedi comporta la possibilità di introdurre la pista ciclabile e l'inserimento di eventuali slarghi di sosta pedonale. Non risponde ad alcuna esigenza ingegneristica la larga sezione nelle strade di quartiere e di lottizzazione.

La pedonalità e la ciclo-pedonalità soprattutto devono essere progettate non per brevi ed inutili tratti ma per lunghi percorsi che attraversano tutta la città mettendo in collegamento i quartieri con il centro antico pedonalizzato e con i maggiori servizi collettivi.

Lo spazio per la sosta dell'automobile deve essere ricondizionato e riorganizzato all'interno dello spazio pubblico in genere. I parcheggi di grandi dimensioni devono essere progettati tenendo in considerazione il rapporto tra superfici e materiali permeabili e non-permeabili.

Nei giardini e nei parchi la superficie a verde, erborato ed arborato, deve essere prevalente e soprattutto fruibile per le varie funzioni di camminamento, di gioco libero, di sosta. Non necessariamente i percorsi devono per forza essere costruiti con materiali duri e impermeabili.

Un pervasivo progetto di manutenzione ordinaria della città per dotarla di quelle dotazioni di vivibilità e sostenibilità minimalista può essere assunto da progettisti e amministratori in contrapposizione ai grandi e costosi progetti per infrastrutture o per programmi complessi. Non si pensi comunque che ciò non comporti investimenti e che la realizzazione e progettazione non produca lavoro per progettisti ed imprese. Per l'amministrazione si tratta di ricalibrare nuovi capitoli di spesa, per le imprese di ri-specializzarsi, per i progettisti di riaggiornarsi. Per gli urbanisti il "progetto di suolo" deve entrare nei materiali del piano regolatore e dei piani attuativi, nelle tavole di progetto, nel regolamento edilizio e nelle norme tecniche di attuazione con le prescrizioni verbo-disegnate. Per gli architetti lo spazio aperto deve rappresentare uno degli elementi fondamentali della progettazione dei luoghi. Il costruito deve successivamente essere progettato partendo proprio dallo spazio aperto. Per gli amministratori la politica della manutenzione ordinaria della città contrapposta alla grande opera spesso inutile deve rappresentare una scelta politica qualificante.

#### *Gli spazi verdi*

Lo spazio "verde", cioè le aree che nelle città sono riservate ai giardini e ai parchi, alludono a significati ed immagini molto diverse a seconda che rientrino nella terminologia corrente o nel dizionario urbanistico.

Per il cittadino comune il parco o il giardino è una cosa ben definita: un'area con erba e alberi in cui si può camminare, sedersi, sdraiarsi, praticare sport non agonistico a seconda delle esigenze del singolo. Per l'urbanista, ma anche per l'amministratore il "verde" è uno "standard" che deve essere soddisfatto per necessità di legge.

La dizione di "verde pubblico" entra definitivamente nel vocabolario istituzionale dell'urbanistica italiana solamente nel 1968 con l'approvazione del decreto ministeriale (D.M. 2 aprile 1968, n.1444) che fissa i "rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi" da osservare nella formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi.

Questi conteggi "ragionieristici" hanno spesso indispettito gli urbanisti-architetti "creativi" e allontanato dalla materia cittadini e utenti. In realtà il freddo linguaggio del legislatore non deve essere condannato ma interpretato. Non vi è stato nella maggior parte dei casi uno sforzo del progettista nel considerare la norma come un punto di riferimento su cui lavorare per far emergere invece un progetto. I calcoli sono serviti spesso per nascondere una carenza progettuale e sono diventati un alibi per far diventare il verde esclusivamente una "zona". Nella maggior parte dei piani regolatori il verde è rappresentato da un retino coprente che indica una "funzione", difficilmente alla funzione è legato anche il "materiale" in cui tale spazio deve essere trattato.

Ma legata alla problematica della progettazione negata ve ne è un'altra tutt'altro che secondaria. Le aree a standard ricadono, ovviamente, sulla proprietà privata e per diventare pubbliche devono essere espropriate. Nella legislazione italiana tali tematiche hanno conosciuto vicende alterne sino ad approdare alle attuali norme che prevedono che un vincolo non possa essere considerato legittimo per più di cinque anni e che l'indennità espropriativa deve essere pari alla metà del valore venale del terreno al libero mercato. Ciò ha portato le amministrazioni ad avere dei continui contenziosi con i privati e le ha messe in estrema difficoltà per cercare le risorse per espropriare. Lo standard che più ha subito questa decurtazione è stato appunto il verde. Ovviamente gli stanziamenti sono stati prioritariamente mirati agli espropri per altre opere pubbliche ritenute più urgenti: le aree per l'edilizia residenziale pubblica, per le scuole, per gli ospedali, per le strade, per i parcheggi. Le aree verdi che maggiormente sono state realizzate sono quelle quindi ricavate all'interno delle lottizzazioni private o pubbliche. La maggior parte dei piani regolatori è stata costruita con ampie aree verdi che soddisfacevano i conteggi per gli standard ma che poi non sono state espropriate e/o non sono state realizzate.

Dall'altra il verde non è più solo un retino ma viene declinato in una gamma di materiali e funzioni diversificate. In alcuni piani recenti il verde non è più episodico ma fa parte di un più complesso progetto: esso rientra nel "sistema ambientale". "Il sistema comprende due tipi di spazi aperti: le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport, legate al sistema della residenza; i grandi spazi aperti, comprese le aree agricole e boscate, destinati al recupero e alla salvaguardia ambientale". Le prestazioni che devono essere garantite per i primi sono la "facilità di accesso e di parcheggio, la protezione dagli impatti, una articolata ed adeguata composizione delle attrezzature, sicurezza e facilità di manutenzione". Per i secondi si devono garantire "interventi miranti alla generale protezione degli impatti su suolo, sottosuolo, acqua e aria e alla contemporanea ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali".

Il vocabolario del verde viene poi trattato all'interno del "progetto di suolo" in due categorie principali: gli elementi semplici e gli elementi complessi. Nei primi sono comprese le prescrizioni normative dei seguenti elementi: filari stradali, siepi, arbusteti e cespuglieti, barriere, formazioni boschive, prati, prati arborati, bande attrezzate, impianto arboreo a sesto regolare. Nei secondi sono compresi: parchi e giardini, orti urbani, impianti sportivi scoperti, piazze, strade, parcheggi a raso. Per tutte le aree in cui ricade il verde sono poi riportati dei "cataloghi vegetazionali delle specie arboree ed arbustive" con l'indicazione se trattasi di specie adatta per viali, per parcheggi o per barriere antipolvere e antirumore. Si tratta di uno sforzo fuori della routine che però permetterà ai progettisti che interverranno successivamente, sia per le aree pubbliche che per quelle private, di concentrarsi esclusivamente sul progetto definitivo ed esecutivo essendo già state fatte le scelte generali e strategiche.

#### *Lo spazio della strada*

Strade larghe/strade strette - Sino agli inizi degli anni settanta arrivare nel centro di una qualsiasi grande città italiana, anche senza conoscerla, era relativamente facile. Una gerarchia di strade e un conseguente flusso di traffico permetteva di avvicinarsi progressivamente seguendo le semplici indicazioni date dalle frecce segnaletiche di "centro". Dalla strada larga con traffico di lunga portata o di attraversamento si passava alla strada urbana periferica di avvicinamento (la circonvallazione o il grande viale) alla strada di città con incroci, semafori e in cui la velocità massima consentita erano i 50km all'ora.

Oggi non vi è più una gerarchia stradale e soprattutto le sezioni del sedime stradale sono sagomate in modo spesso incomprensibile. Le strade statali sono diventate strade di traffico urbano, le strade della lottizzazione residenziale o artigianale sono di converso dimensionate per un traffico extra-urbano che mai avranno. L'uscita da una strada di grande traffico avviene talvolta con uno svincolo di modeste dimensioni senza corsia di decelerazione, non segnalato, senza supporto di guard-rail. Le rotonde sono invece sovra-dimensionate per poter mantenere un'alta velocità e non diminuire la velocità di chi entra dalla strada principale. In altri casi in alcuni quartieri residenziali la sezione stradale è talmente larga che ha come effetto esclusivo quello dell'aumento della velocità. L'effetto è molte volte paradossale: nelle "statali" si corre a 50km/ora, nelle "comunali" si sfiorano i 90.

All'enorme sviluppo della motorizzazione non è corrisposto minimamente un ricalibramento delle infrastrutture viarie. Né una ri-progettazione ragionata e conforme ai nuovi flussi. Si è assistito in questo campo ad una assoluta non-programmazione. Si sono progettate strade completamente inutili e senza alcuna copertura finanziaria con la logica di quegli anni in cui vinceva la scelta "politica" sulla scelta tecnica. L'unica gerarchia che ancora oggi rimane è quella "burocratica": vi è l'autostrada data in concessione, la strada statale di competenza dell'azienda nazionale, la strada provinciale, la strada comunale.

Il progetto deve essere calibrato sulla rete esistente, devono trovar sistemazione le intersezioni pericolose, devono essere regolamentati gli accessi carrai, le sezioni stradali devono essere ristrette per diminuire la velocità, gli spazi pubblici, gli slarghi, ecc. devono essere ri-progettati diminuendo la carreggiata. La centralità è rappresentata dal pedone e dalla messa in sicurezza dello stesso e non, viceversa, dall'automobile. Si tratta di prendere atto e di riproporre soluzioni tecnicamente pertinenti già ampiamente sperimentate negli altri paesi europei. La strada non più vista solamente come una piattaforma di asfalto a solo uso del mezzo privato ma la strada vista come uno spazio aperto da progettare e ri-finire. Ma la strada vista anche come un insieme di "regole" da non derogare: la regolamentazione dei passi carrai, la regolamentazione degli spazi per la fermata del mezzo pubblico, gli accorgimenti per la riduzione della velocità (traffic calming), la regolamentazione della segnaletica pubblicitaria, ecc.

#### *Sistema insediativo – casa isolata su lotto*

Il patrimonio edilizio residenziale italiano è formato da oltre 25 milioni di abitazioni. Di queste 11 milioni, il 45%, si trovano in edifici che statisticamente vengono denominati "casa mono-bifamiliare". Se articolato in numero di edifici il dato diventa ancora più significativo: oltre il 70% degli edifici dello stock nazionale è rappresentato da questo tipo edilizio. La casa mono-bifamiliare rappresenta il modo di abitare di quasi il 50% della popolazione italiana. Un'altra percentuale, non indifferente, non potendosi avvicinare economicamente a questo tipo edilizio, opta per la casa a "schiera" in cui l'alloggio è comunque indipendente "da terra a cielo". La casa singola si sviluppa generalmente su due piani, ha una pianta attorno ai 100mq e un volume compreso tra i 300 e i 500 mc circa. Il lotto in cui è inserita si aggira attorno ai 600-800 mq. Il risultato finale (il materiale dell'architettura che ne esce) è un tipo edilizio ripetuto.

Un secondo parametro qualificante è rappresentato dal rapporto tra spazio scoperto e costruito. E' il "lotto di pertinenza" nella terminologia urbanistica. Si tratta del giardino privato in cui vengono inserite le sistemazioni a terra più diverse. Lo scoperto deve assolvere anche a determinate funzioni d'uso. Una parte è riservata all'automobile, una parte allo svago e in alcune situazioni all'orto. La sistemazione a terra di conseguenza si adatta a tali destinazioni. Lo spazio che porta all'ingresso del garage è pavimentato. I materiali usati sono il cemento, le piastrellone di ghiaino

compatto, il ghiaio sulla terra, l'acciottolato cementato, ecc. Il giardino vero e proprio è trattato con il manto erboso misto al ghiaio con eventuali percorsi pedonali in pietra naturale o finto-naturale. Le siepi circondano il perimetro di proprietà ma molto spesso il confine è marcato da una recinzione che delimita pesantemente lo spazio privato o lo divide da quello pubblico. Anche la recinzione è un altro elemento fortemente costruito.

Si individuano su tale modello insediativo alcuni temi pertinenti con cui analizzare l'inserimento urbanistico della casa isolata attraverso la realizzazione della lottizzazione privata. Le case unifamiliari si accostano tra loro secondo "un assemblaggio di frammenti dotati ognuno di una propria autonomia formale, espressiva e funzionale. Tali frammenti appaiono accostati secondo una moltitudine di diverse combinazioni che si differenziano le une dalle altre per scarti, lievi o addirittura macroscopici, di diverso genere. Difficilmente questi frammenti esprimono qualcosa di più complesso di una combinazione di elementi. Quasi mai il processo che li ha aggregati si può dire sia stato di tipo compositivo". La casa su lotto si ripete in modo quantitativamente impressionante secondo una sequenza di tipo AB, AB. Il manufatto (A) deve comunque essere circondato da un giardino, cioè da un vuoto (B), su tutti e quattro i lati. E' la sequenza che emerge da una qualsiasi lettura cartografica con una equivalenza-indifferenza tra pieni e vuoti, con una mancanza assoluta di una gerarchia tra i materiali. La serialità definisce il concatenarsi degli elementi architettonici tra loro. Una pluralità di elementi diversi gli uni dagli altri che sono l'esito di un processo identificabile con il suo funzionamento.

#### *Piste ciclabili*

Le piste ciclabili rappresentano una alternativa tecnicamente pertinente da una parte al decongestionamento del traffico e dall'altra ad un uso del territorio più rispettoso dell'ambiente. Le possibili linee guida progettuali vanno verso il favoreggiamento e la promozione di un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale alternativa all'uso dei veicoli a motore con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica.

Contestualmente il progetto deve puntare alla continuità e alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di apposite indagini sull'origine e la destinazione dei flussi dell'utenza secondo le diverse fasce di età e le diverse esigenze.

La pista ciclabile definita come "parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata, riservata alla circolazione dei velocipedi" può essere realizzata secondo i seguenti criteri:

- a) in sede propria ad unico o doppio senso di marcia,
- b) su corsia riservata ricavata dalla careggiata stradale,
- c) su corsia riservata ricavata dal marciapiede,
- d) riservate su strade pedonali.

Infine vanno definite le caratteristiche tecniche specifiche e di dettaglio della sezione delle corsie e degli spartitraffico, delle caratteristiche plano-altimetriche (e della velocità di progetto), degli attraversamenti, della segnaletica, delle aree parcheggio, delle superfici ciclabili. La larghezza della careggiata minima deve essere compresa tra m.1,50 e m.2,50 a seconda che sia una o due corsie. Tenendo conto che velocità è solitamente di 20-25Km/h in pianura si deve tener conto di un tempo di percezione variabile tra 1 e 2,5 secondi per la decisione di arresto. La pendenza di

media non deve superare il 2%. Gli attraversamenti con gli spazi pedonali devono tener conto dei comportamenti dell'utenza. Gli attraversamenti con i veicoli devono essere affiancati senza creare promiscuità. Le aree di sosta devono essere commisurate alle esigenze effettive dell'utenza di quel determinato percorso.

In sede di stesura del nuovo piano i comuni devono prevedere organici "sistemi di aree e di infrastrutture da riservare a sedi viabili proprie destinate al traffico ciclistico". Tali infrastrutture devono essere finalizzate alla "costituzione di una rete di percorsi che consentano, in condizioni di sicurezza, la più ampia mobilità degli utenti". Le reti di percorsi devono inoltre essere correlate con quelle dei comuni limitrofi. La scelta per i siti in cui inserire le piste ciclabili deve ricadere, preferibilmente sugli argini di fiumi e torrenti, sui relitti stradali e comunque su tracciati distinti e ben divisi dalle sedi carraie. Nella programmazione dei percorsi si deve tener in debito conto i flussi di movimento residenza-scuola-lavoro, dei principali punti di interscambio con le linee di trasporto pubblico, nonché della possibilità di collegamento tra i vari percorsi. Ogni percorso deve essere dotato di adeguate zone per la sosta. Zone attrezzate per il parcheggio delle biciclette devono essere previste presso gli edifici pubblici, le stazioni dei mezzi di trasporto collettivo.