



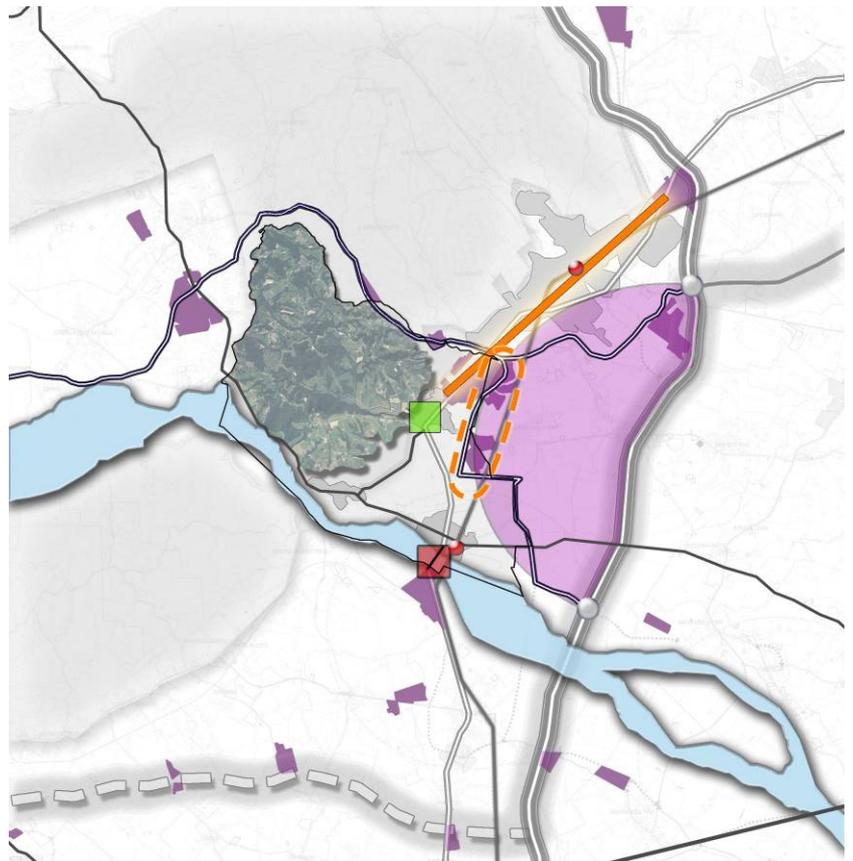
Comune di Susegana
Provincia di Treviso - Regione Veneto

PAT

Piano di Assetto del Territorio

Documento Preliminare

Artt. 3, 5, 15 LR n° 11/2004



Febbraio 2011

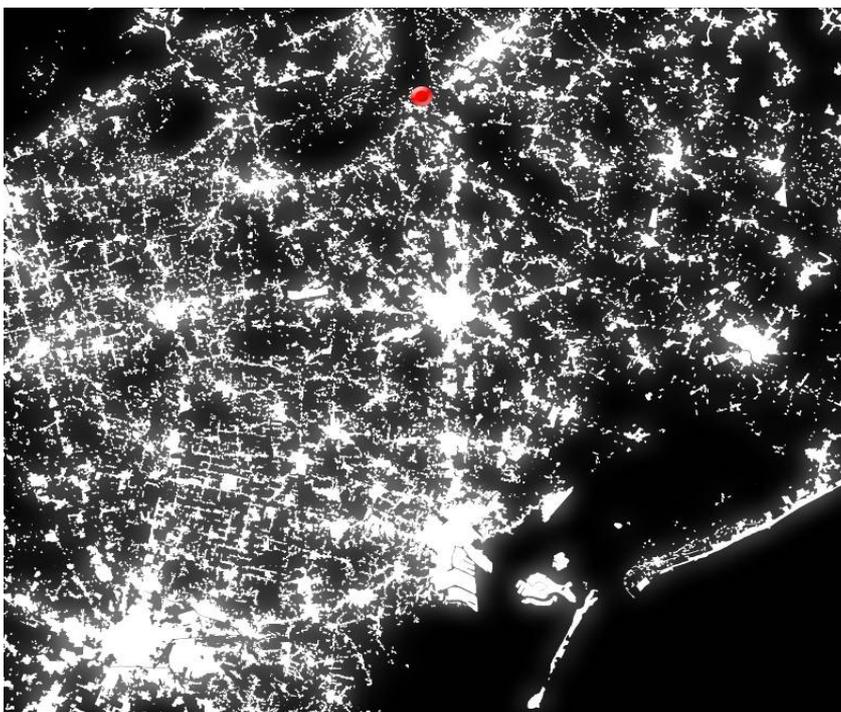
Sommario

Premessa	6
Susegana nella costellazione del Cima.....	6
Quadro di riferimento e Scenari del piano	7
Scenari infrastrutturali.....	7
Sistema produttivo	9
Paesaggio	14
Agricoltura.....	16
Nuclei urbani	17
Piave	22
Sostenibilità	23
Come cambia lo strumento urbanistico comunale	23
Cos'è il PAT?	23

Essere provvisti del senso del luogo, conoscere il contesto territoriale di riferimento, le forme generatrici e strutturali, le dinamiche e i processi in atto è la base di partenza fondamentale per mettere a fuoco una visione lungimirante del territorio.

Per capire “dove” si trova Susegana si può ricorrere ad un’astrazione, utilizzare un’immagine suggestiva: la visione notturna del Veneto dall’alto. Emerge dal buio la forma dell’antropizzazione, il sistema insediativo, unica fonte luminosa, il quale si distribuisce in modo puntiforme, si densifica senza una forma precisa o si organizza seguendo rigorose geometrie. Questa immagine ci restituisce l’idea di un cielo stellato: la galassia veneta, articolata in Costellazioni (gli Ambiti di Paesaggio).

Per ogni costellazione è possibile riconoscere un elemento generatore o connotativo: grandi permanenze dell’antropizzazione storica o elementi ordinatori contemporanei. Da questa immagine emerge la forma primigenia dei luoghi, le figure che definiscono lo spazio dove abitiamo, le morfologie che hanno condizionato o condizionano la distribuzione del sistema antropizzato.



visione notturna del Veneto

In questa visione è possibile riconoscere l’appartenenza di Susegana a un territorio più vasto, una fascia di territorio compresa tra la “città Pedemontana” da Bassano a Vittorio Veneto e la geometria rigorosa del sistema insediativo lungo la Postumia: si tratta di quella che potremmo chiamare “*costellazione del Cima*”. Una costellazione all’interno della quale brillano quali stelle maggiori i luoghi d’eccellenza del rinascimento veneto.

La costellazione trae origine dai poli di maggior forza: Bassano, Vittorio Veneto, Conegliano, Castelfranco, dalle robuste relazioni tra questi (le grandi direttrici storiche). All’interno del quadrilatero così definito la ragnatela delle relazioni di secondo grado e i centri minori. Segni strutturali ai quali si sono aggiunte nel tempo ulteriori linee di

articolazione del territorio: le grandi infrastrutture.

Alcune sono diventate linee di densificazione e riorganizzazione del costruito altre sono rimaste semplici incisioni. E' un processo tuttora in corso, la futura realizzazione della Pedemontana ne è la riprova. Questo segno sarà la nuova soglia del sistema insediativo organizzato sulla linea pedemontana. Oltre tale soglia si apre la città metropolitana polarizzata su Mestre e i centri di cintura. Al di sopra la *Costellazione del Cima*, la città tranquilla, lo spazio dei presidi storici e delle monumentalità, lo spazio agricolo, della memoria storica e delle produzioni di eccellenza, lo spazio segnato dalle acque, lo spazio della qualità dell'abitare.



Sono le qualità di questa costellazione: la storia, l'ambiente, le peculiarità socio economiche e la collocazione geografica, che determinano i temi strategici sui quali costruire la visione dello sviluppo futuro del territorio, che il PAT metterà in campo attraverso gli strumenti di governo che la Legge gli assegna.

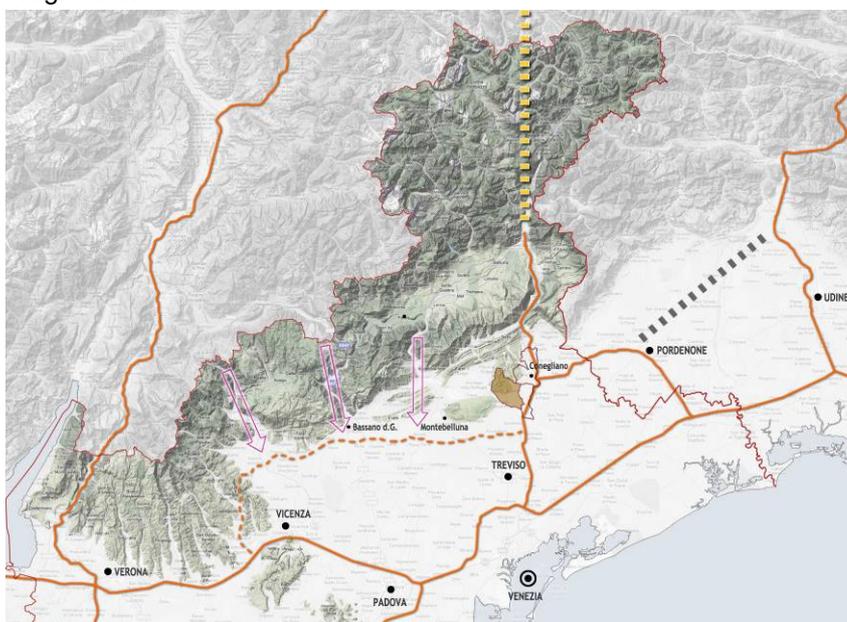
Il presente Documento Preliminare traccia gli obiettivi e le azioni che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per orientare lo sviluppo cogliendo i punti di forza della propria realtà ed evitando le minacce che potrebbero incomberne sulla crescita economica e sociale dei cittadini e della società di Susegana.

1 Scenari infrastrutturali

Corridoio 5

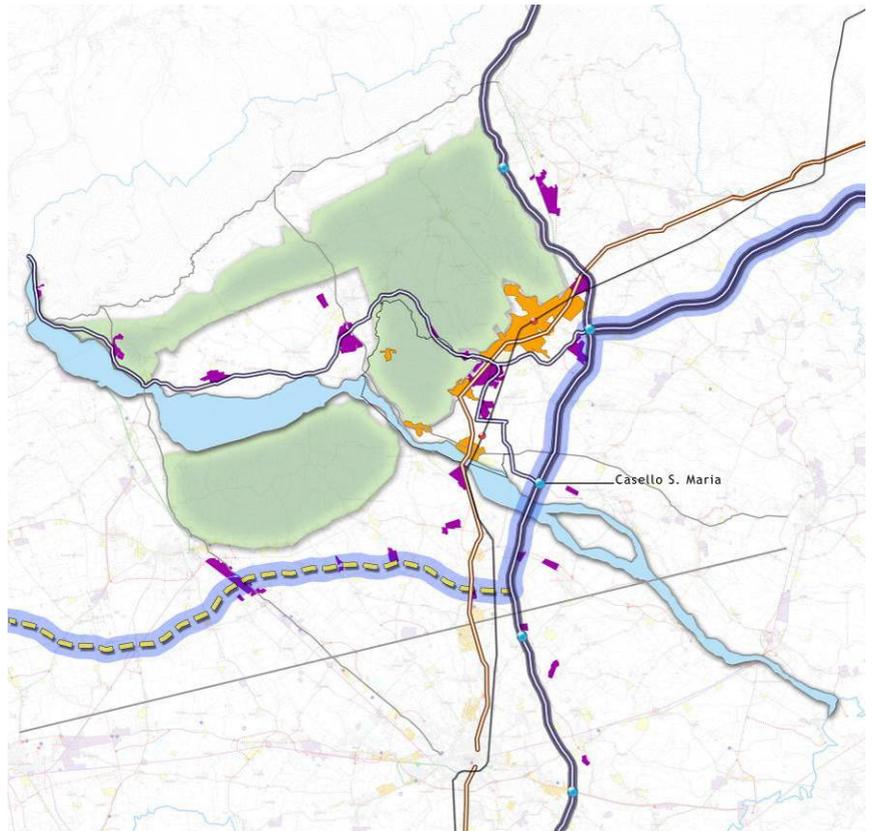
Nello scenario del prossimo futuro è immaginabile che lo sviluppo del Veneto continui e determini ulteriori trasformazioni per la posizione straordinariamente fortunata della nostra regione collocata in un punto nodale del Corridoio 5; in un ambito destinato non solo ad essere la via di transito delle merci tra oriente e Occidente, tra Nord e Sud, tra terra e mare, ma anche luogo di sosta, di trasformazione e di interscambio di merci e servizi.

In questa prospettiva l'intero Veneto si sta riorganizzando come un sistema a rete di poli interconnessi dal sistema infrastrutturale ed è proprio quest'ultimo che determinerà la gerarchia finale dei centri e delle varie zone del nuovo Veneto. In questa prospettiva di sviluppo, il completamento del tracciato alto del Corridoio 5 costituito dall'Autostrada Pedemontana, dalla A28, dalla futura pedemontana friulana rafforzerà ulteriormente tali opportunità per il territorio di Susegana e del coneglianese portando nuovi flussi di merci su una struttura industriale consolidata e ricca di cultura imprenditoriale e destinando queste zone al ruolo di polo rilevante nella geografia regionale.



Casello di S. Maria

Ancora più in dettaglio: la realizzazione del Casello di S. Maria e il suo collegamento alla nuova circonvallazione di Conegliano, il collegamento da Parè (Variante di Crevada) alla viabilità di scorrimento veloce del Quartier del Piave verso Feltre e il collegamento attraverso la circonvallazione di Conegliano al casello di S. Vendemiano con l'A27 e l'A28 determineranno una situazione completamente nuova per i grandi aggregati produttivi di S. Lucia, Susegana e Conegliano. Una situazione nella quale la migliorata accessibilità e un felice concorso di risorse umane e capacità d'innovazione possono dare il via a un processo di reindustrializzazione che veda nei temi della qualità e della sostenibilità le condizioni di un nuovo sviluppo.



In tale scenario un altro elemento infrastrutturale potrà svolgere un ruolo chiave ossia la realizzazione della SFMR con la sua stazione di Susegana. Tale opportunità dovrebbe fornire altra energia allo sviluppo della Città che, collocata in prossimità di una vasta zona generatrice di occasioni d'impiego, potrà offrire opportunità residenziali a un bacino di utenti molto più ampio dell'attuale, senza caricare ulteriormente di traffico sia la Pontebbana sia l'autostrada. La residenza che già ha svolto un ruolo importante nello sviluppo urbano potrà svolgerlo in modo ancora più rilevante in futuro mettendo in campo un'offerta di qualità sotto il profilo costruttivo e sotto il profilo dei servizi alla persona e degli standard di qualità ambientale.

SFMR

Un nuovo nodo

Il processo in corso non presenta naturalmente solamente luci ma anche ombre e contraddizioni. Una larga parte del settore vetero-manifatturiero che ha fatto la fortuna del coneglianese si è già dissolta nel corso degli anni passati. La globalizzazione sta drasticamente trasformando le realtà ancora vitali e c'è da attendersi che ulteriori importanti quote di occupazione del settore secondario – settore di peso molto elevato per Susegana – siano destinate a essere messe in discussione. Per altro verso, molte realtà, stanno affrontando la crisi in maniera innovativa ponendo le basi per un processo d'industrializzazione-terziarizzazione-innovazione che potrebbe avere, se opportunamente sostenuto, una collocazione ideale in questo quadrilatero compreso tra Conegliano, Susegana, S. Lucia e S. Vendemiano.



Strada Mercato

Il processo di dismissione produttiva nel corso degli anni ha determinato una progressiva riconversione di natura terziaria e commerciale del territorio e soprattutto dell'asse della Pontebbana, vera e propria strada mercato apparentemente in crescita continua. Il nuovo scenario infrastrutturale finirà inevitabilmente per ampliare in maniera cospicua il bacino potenziale di utenza di tale strada che da Bassano Treviso passando per Susegana e Conegliano, tenderà a svilupparsi almeno sino a Pordenone, a perdere la sua funzione d'itinerario a vasta scala, per diventare una viabilità sostanzialmente di scala urbana e in definitiva un'unica Strada Mercato. Questo tema, di rilevanza strategica, sarà uno degli scenari che saranno valutati, nelle diverse alternative, e messi in campo da PAT.

Nello specifico la porzione della zona produttiva compresa tra la Pontebbana e via dei Colli si sta evolvendo, in coerenza con l'attuale Piano Regolatore Generale, in piattaforma commerciale. Vi è comunque la necessità di riordinare e infrastrutturare l'intero tessuto insediativo con adeguate soluzioni viabilistiche sulla Pontebbana.,



Riconversione e Riorganizzazione

La porzione sud - est, per la parte che si affaccia sulla Pontebbana, seguirà la stessa trasformazione, mentre le porzioni più arretrate rispetto al fronte stradale richiedono al contrario un forte progetto di riorganizzazione infrastrutturale e di re-urbanizzazione conseguente alla trasformazione del secondario. Va attentamente valutato il nuovo tracciato di collegamento stradale, previsto dal P.T.C.P. con il casello di S. Maria, che potrebbe diventare il nuovo asse ordinatore coinvolgendo la zona produttiva Bardini. Per quest'ultima va pensato un analogo processo di riordino, rinnovamento e forse anche di potenziamento. Ambedue le tematiche vanno affrontate in stretto coordinamento con il Comune di S. Lucia con il quale andrebbe trovata una forte condivisione sul destino strategico delle rispettive zone produttive.

Tale disegno si dovrà confrontare e competere con la crisi di sostenibilità del polo di Conegliano, che per una poco oculata politica di supersfruttamento dei suoli urbani collegata ad una grave situazione della mobilità, vedrà nel prossimo futuro fortemente penalizzata in termini di sostenibilità ed efficienza la terziarizzazione dell'attuale circonvallazione. La realizzazione della nuova circonvallazione potrà rappresentare l'unica valida alternativa all'attuale situazione di asfissia della mobilità coneglianese e della scarsissima offerta di servizi e di spazi a verde. Tale situazione dovrebbe offrire altre opportunità a Susegana (e S. Lucia).



In ogni caso uno dei temi chiave del futuro PAT sarà proprio il tema della riconversione e riorganizzazione degli insediamenti produttivi. Il PAT affronterà tale argomento con l'obiettivo di produrre nel tempo un disegno razionale e sostenibile che blocchi il processo di trasformazione e dismissione per parti e momenti separati che inevitabilmente porterebbe al disgregamento del tessuto vetero-industriale in una miriade di destinazioni degradate e prive di servizi. Il PAT favorirà le operazioni di riconversione, anche di rilocalizzazione in ambiti più sicuri o più serviti, preferibilmente all'interno del tessuto esistente, con lo scopo di creare piattaforme industriali adeguate ai tempi in termini sia di servizi che di prestazioni. Le operazioni di riconversione in chiave commerciale-direzionale-servizi-di-vasta-scala dovranno finanziare tale processo virtuoso sotto la regia dell'Amministrazione e per mezzo dei numerosi nuovi strumenti messi in campo dalla L.R. 11/2004.



Inizio dei lavori dello stabilimento Electrolux – Fotoarchivio FAST

Ricettività e turismo



Il PAT terrà in debita attenzione il tema della ricettività e del turismo favorendo i processi che legano le opportunità d'integrazione del reddito agricolo ma anche alla formazione di una nuova imprenditoria in grado di sfruttare intelligentemente il patrimonio storico, paesaggistico e culturale dei luoghi.

3 Paesaggio

Paesaggio culturale

Un altro aspetto che caratterizza il territorio in maniera completamente diversa e lo rende riconoscibile e unico è l'enorme valore del paesaggio culturale di questi luoghi e la grande ricchezza di ambienti naturali e seminaturali contenuti nella parte collinare e in particolare nell'antico feudo Collalto molto frequentemente citati nelle opere di Giovan Battista Cima.



Non è un caso che in tale ambito sia in corso la sperimentazione del Piano Paesaggistico Regionale da parte della Direzione Urbanistica e Paesaggio e che in generale sia in corso di stesura il Piano Paesaggistico Regionale in intesa con il Ministero dei Beni Culturali e sia in atto una candidatura a Patrimonio dell'Umanità dell'UNESCO.





Trama percettiva del paesaggio

Il tema del paesaggio è affrontato come “percezione organizzata”, fondata sull’individuazione della “*trama percettiva del paesaggio*” intesa come rete di elementi puntuali e relazioni visive sulla quale ricomporre la frammentazione del territorio.

Le componenti del paesaggio da ritenersi strutturali nella costruzione dell’immagine del territorio, il loro ruolo e il loro grado di leggibilità e visibilità, gli “itinerari” lungo i quali assicurare e organizzare la percezione dinamica del paesaggio, la mappa dei luoghi preferenziali per la “contemplazione” statica del paesaggio, ed il relativo repertorio di visuali iconiche “quadri paesaggistici”. La rete delle “eccellenze puntuali” con i loro contesti figurativi di riferimento, gli interni scenografici all’interno dei quali sviluppare mirate azioni di ricomposizione formale e controllo figurativo delle trasformazioni. Questi saranno i temi attorno ai quali il PAT fornirà linee guida precise per la ricomposizione dei valori paesaggistici e la loro integrazione nel contesto urbano ed extraurbano.

Fondamentale per la lettura della dimensione storica del paesaggio culturale è la valorizzazione degli elementi puntuali, tracce di antichi percorsi (via Claudia Augusta Altinate), insediamenti alto medioevali sull’area collinare, testimonianze dei più recenti eventi bellici.

4 Agricoltura

Vitivinicoltura

L'agricoltura ha riscoperto in questi territori dell'Alta Marca una sua vocazione e nuove prospettive di sviluppo nel settore vitivinicolo. Una tradizione antica, un fondamento scientifico all'attività imprenditoriale, una forte capacità d'innovazione e di marketing hanno restituito a questi territori un settore agricolo redditizio e trainante. Non è un caso che sia quindi lo stesso Consorzio di Tutela del Prosecco Conegliano Valdobbiadene a proporre la candidatura UNESCO e scoprire nella beltà dei luoghi un fattore produttivo e di competizione forte. Il PAT in questa prospettiva dovrà assecondare tale sviluppo mettendo in atto quelle misure che consentiranno di sviluppare ulteriormente la tecnologia e l'economia agricola, ammodernandola, ma contemporaneamente conservando quei caratteri identitari che costituiscono un patrimonio reale per Susegana.



Agricoltura

Anche l'agricoltura di pianura presenta in Susegana aspetti particolari e di eccellenza avendo la stessa origine di latifondo storico (oltre mille anni di continuità) e un grado d'integrità molto buono. Il PAT individuerà tale latifondo come un patrimonio storico ed economico e quindi come invariante da trattare con grande attenzione per assicurarne la conservazione.



5

Nuclei urbani

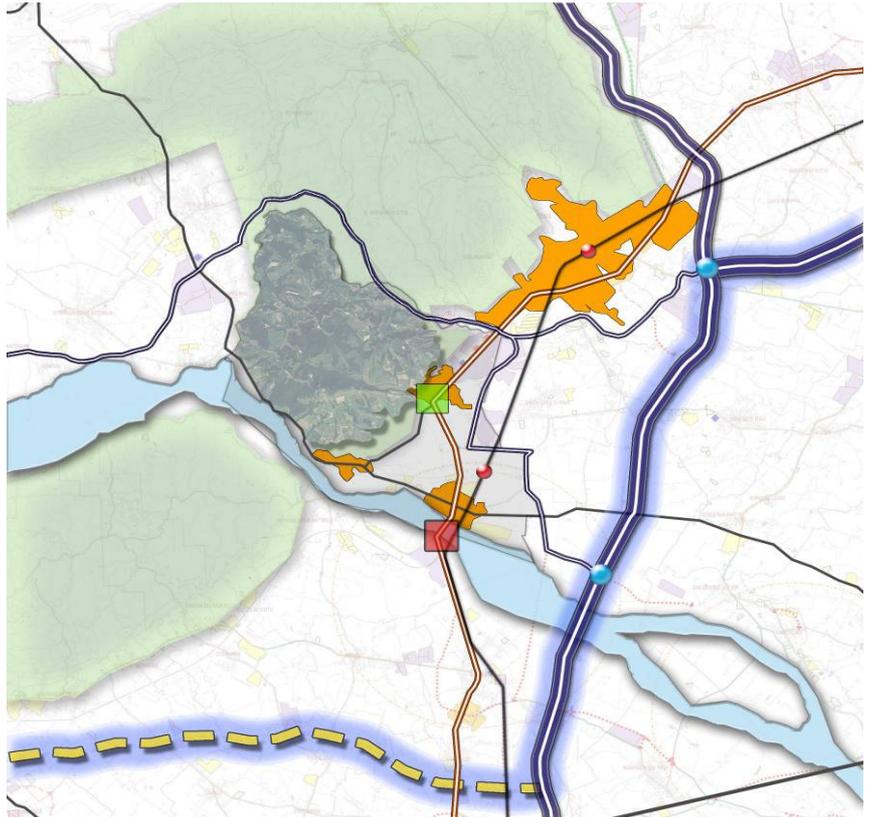
Abitare la qualità

Grande qualità ambientale e paesaggistica, spazi e servizi pubblici abbondanti congiunti ad una vitalità culturale della città (che già conta molte iniziative importanti), possono rappresentare non solo un'opportunità in termini economici ma un felicissimo mix di valori in grado di far assumere a Susegana il primato, nei confronti del coneglianese, per la qualità dell'abitare. In generale lo strumento urbanistico vigente è caratterizzato da un'offerta residenziale molto elevata e forse sovradimensionata nel momento attuale. Il PAT attuerà politiche di regolazione della capacità edificatoria immessa sul mercato in modo da assicurare un'offerta coerente con la domanda e con gli obiettivi strategici e con le politiche perequative.



Susegana e Ponte della Priula

Il PAT dovrà inoltre riassegnare una funzione ai vari nuclei urbani. I due nuclei principali, Susegana e Ponte della Priula, soffrono oggi del pesante traffico di attraversamento che vanifica qualsiasi tentativo di rafforzamento di un luogo centrale con le caratteristiche tali da diventare uno spazio di relazione forte. La soluzione viabilistica tratteggiata già da questo documento preliminare in grado di collegare la zona produttiva dell'Electolux – Ex Dal Vera, la zona produttiva Bardini, al casello di S. Maria, dovrebbe prevedere un logico proseguimento oltre il Piave, attraverso un ponte collocato in complanare con il ponte della ferrovia (in un punto che consente di ridurre al minimo l'impatto di tale infrastruttura diversamente da altre soluzioni prospettate). Sarebbe possibile in tal modo ridurre la Pontebbana ad una viabilità di carattere prettamente urbano e priva di traffico pesante, creando in tal modo la condizione basilare per il rilancio dei centri urbani.



Porta Rossa

Ponte della Priula potrà rappresentare quindi la porta (*Porta Rossa*) di accesso al quadrilatero produttivo e alla Pontebbana e nello stesso tempo il nucleo forte del sistema insediativo residenziale da far sviluppare attorno alla stazione della SFMR.

Alcuni processi di ripensamento delle attività vetero-industriali e industriali in sede propria o in sede impropria presenti ai margini della frazione potrebbero essere i motori di un processo di riqualificazione urbana ed anche il nucleo di partenza di nuove vocazioni nel campo dei servizi avanzati o dell'industria dell'immateriale.





- In particolare tali considerazioni valgono per le aree nelle quali potrebbe trovare idonea collocazione il sistema interscambio gomma-ferro del SFMR ma anche nuove opportunità residenziali e di servizio alla residenza. Il viale di collegamento tra la chiesa e la stazione, unitamente all'area Vazzoler dovrebbe rappresentare il nuovo centro relazionale della frazione, riscoprendo gli spazi e le forme urbane dell'originario disegno novecentesco. Una riflessione particolare merita l'ambito del cosiddetto *Barco*. Il PAT favorirà la trasformazione dell'importante complesso di archeologia industriale in un polo culturale di scala regionale in grado di mettere in campo quei servizi alla cultura di vasta scala oggi completamente assenti nel coneglianese. Nel perseguire tale obiettivo in PAT porrà in atto misure volte a evitare la disgregazione di tale complesso in funzioni non coerenti con tale obiettivo.
- Ambito del Barco**
- Susegana** capoluogo dovrà rappresentare la porta di accesso al vasto spazio del loisir, della cultura e del paesaggio, dell'uso dell'ambiente a fini ricreativi e sportivi. I notevoli interventi di miglioramento condotti nel corso degli ultimi anni dovranno essere completati trovando opportunità e risorse per caratterizzare maggiormente il centro e i suoi vasti spazi aperti proprio come "porta di accesso al futuro patrimonio dell'umanità e ai colli dell'Alta Marca" (*Porta Verde*). La presenza del grande complesso storico delle Cantine Collalto, pur nella conservazione della loro identità produttiva vitale, potrebbe rappresentare la vera e propria "porta food" dell'hinterland collinare. Il Castello di S. Salvatore in questi anni ha recuperato, per effetto dei pregevoli e attenti interventi di restauro, una fruibilità nuova, che se pur limitata (il borgo è sostanzialmente chiuso a qualsiasi fruizione) è sicuramente apprezzabile. L'offerta di nuove occasioni di fruizione potrebbe sicuramente essere apprezzata dalla comunità di Susegana e dal territorio.
- Porta Verde**
- Anche Colfosco e Collalto e i nuclei minori, ricompresi nell'ambito di pregio, dovranno recuperare con maggior forza la loro identità favorendo il restauro degli spazi e i manufatti storici e ricreando dei luoghi di relazione fruibili.
- Per **Colfosco** il problema del rafforzamento dei luoghi centrali è più arduo e in tal senso il PAT tenderà di individuare degli spazi di relazione nuovi ma soprattutto cercherà di consolidare l'edificato sui bordi dalla Strada SP 34 che dovrà rafforzare maggiormente il ruolo di cerniera tra le due porzioni della frazione. Una particolare azione dovrà essere messa in atto per conquistare una relazione viva e funzionale dal tratto di viabilità che collega Colfosco con Ponte Priula, attraverso operazioni di diradamento urbano e creazione di spazi verdi di accesso ai percorsi del Piave. Dovrà altresì essere affrontata la problematica della presenza di un nucleo insediativo rilevante collocato in alveo e quindi esposto a potenziali rischi.
- Colfosco**
- Per **Collalto** va perseguito prioritariamente il recupero e la valorizzazione del patrimonio monumentale oggi "congelato" ed in tal senso il PAT potrà mettere in campo nuove opzioni che stimoli tale valorizzazione anche attraverso il recupero di risorse perequative. Azioni specifiche saranno messe in campo per favorire la tutela ambientale (Area geosito di Pedrè – Doline) degli ampi spazi seminaturali e delle grandi viste paesaggistiche di cui il territorio è ricco.
- Collalto**
- Ben diversa è la situazione urbanistica di **Crevada** ove il vigente P.R.G. prevede calibrate aree di espansione residenziale e le problematiche sono riferibili al rapporto con la viabilità territoriale, già oggetto di recenti interventi di messa in sicurezza e mitigazione, alla qualità paesaggistica del luogo ed alla sinergia con altre realtà urbanizzate.
- Crevada**



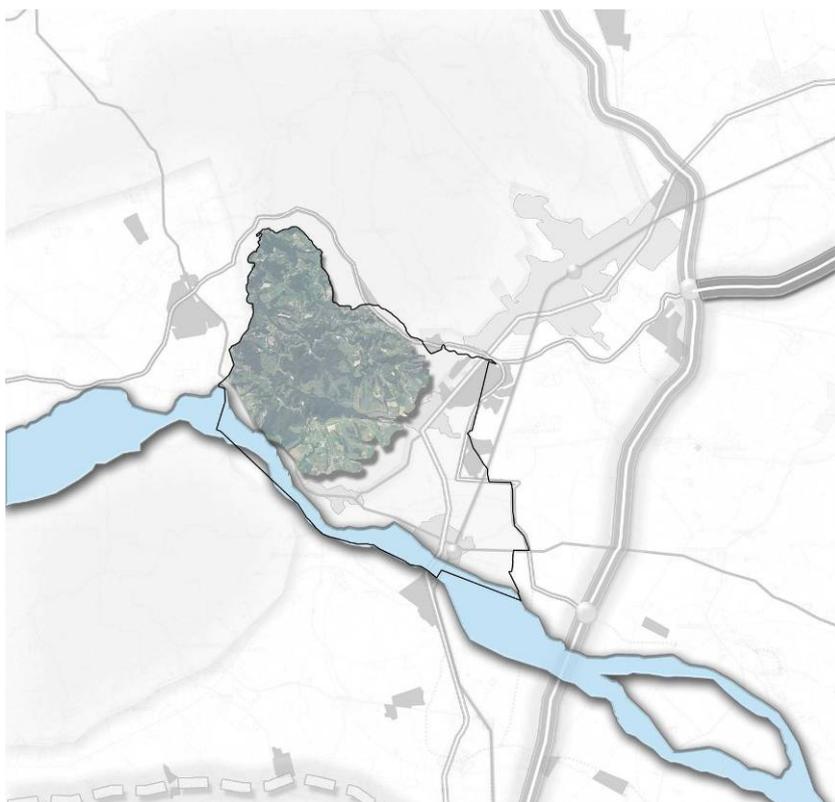


6 la Piave

Infine La Piave, forse il più importante corridoio ecologico della Regione, vera e propria green way sulla quale si sono già spesi molti progetti e sono in corso molti programmi di miglioramento (Sviluppo di un itinerario europeo, Piani di riordino dell'alveo, piano di gestione ottimale delle escavazione, Piani di Gestione del SIC e della ZPS ecc). Il PAT dovrà assicurare la sicurezza, la fruibilità per la mobilità lenta e la messa a disposizione della risorsa a itinerari di vasta scala valorizzando i biotopi e i siti d'interesse comunitario in esso ricompresi per finalità didattiche.

Si affronteranno anche, nel quadro più generale di un processo di reindustrializzazione moderna, le criticità delle attività produttive - estrattive sorte in alveo, così come le funzioni residenziali e le aree demaniali con potenzialità funzionale al servizio della collettività (area demaniale ex polveriera).

Le valutazioni, da condurre di concerto con le autorità preposte, affronteranno la problematica alla luce della presenza in alveo sia di un'argine di prima difesa, sia dell'individuazione delle aree sommerse nel corso dell'alluvione del 1966, sia delle recenti verifiche modellistiche sulle condizioni di sicurezza idraulica nel tratto fluviale tra la traversa di Nervesa ed il ponte dell'autostrada.





7 Sostenibilità

La VAS e prima ancora la Valutazione Preliminare Strategica dovranno descrivere con elementi concreti e valutabili gli scenari possibili e le alternative che sarà possibile mettere in campo mettendo sull'altro piatto della bilancia dello sviluppo di Susegana:

1. La conservazione ed il miglioramento della rete ecologica.
2. La conservazione e la valorizzazione del paesaggio.
3. Il miglioramento della qualità dei Centri ed in genere della qualità della vita.
4. La sostenibilità economica delle operazioni.



COME CAMBIA LO STRUMENTO COMUNALE

8 Cos'è il PAT ?

La nuova legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", ha stabilito che i comuni devono dotarsi di un nuovo strumento urbanistico, che sostituisce il vecchio Piano Regolatore Generale.

Non si tratta del vecchio PRG che cambia nome, ma di uno strumento completamente nuovo, che rappresenta una svolta importante nel processo di pianificazione del territorio.

Il PRG si sdoppia

Il Piano di assetto del territorio (PAT) è il nuovo strumento urbanistico che, insieme al Piano degli Interventi (PI), sostituirà il vecchio Piano regolatore Generale (PRG).

Il PAT, una volta concertato con la Provincia, costituirà la "carta dell'autonomia urbanistica comunale". Le scelte di dettaglio, contenute nel Piano degli Interventi, potranno essere decise e modificate dal consiglio comunale senza più la necessità di un'approvazione di ordine superiore.

Il PAT contiene quattro livelli d'informazioni:

- I "vincoli" che derivano da pianificazione di ordine superiore.
- Le parti di territorio dotate di valore particolare, che sono definite come "invarianti".
- Le "fragilità".
- Le trasformabilità.

Per costruire il PAT bisogna individuare i punti critici e i problemi che caratterizzano l'attuale stato del territorio e dell'ambiente. Bisogna soprattutto avere una "visione" verso cui orientare le scelte future: per stabilire quali nuove opere dovranno essere realizzate (eventuali strade o insediamenti, valutando i loro impatti sul territorio e sulla qualità della vita), per decidere quali parti dovranno essere riqualificate (di valore storico, ambientale, paesaggistico) quali le risorse e i valori non sacrificabili, in definitiva come sarà o dovrà essere il paese di domani.

Il PAT dovrà rispondere alle principali questioni con l'aiuto della "concertazione", la partecipazione e "collaborazione" della cittadinanza. La nuova legge prevede che al cittadino deve essere offerta concretamente la possibilità di informarsi, manifestare problematiche e fornire proposte sul paese e il suo futuro.

Concertazione = partecipazione

Al cittadino per contro si chiede di fare uno sforzo, di alzare per un momento lo sguardo e leggere il territorio nella sua interezza, per contribuire a immaginare e disegnare il paese di domani, un paese dove la qualità della vita sia un obiettivo e un valore irrinunciabile.

Dovrà cambiare l'approccio al territorio, si dovrà pensare alla città partendo dall'ambiente, concentrarsi sui vuoti, sullo spazio agricolo come risorsa non rinnovabile, sui retri, sugli spazi "indecisi" e indefiniti ai margini del costruito.

Si dovranno proporre azioni concrete per migliorare la qualità della vita, per assicurare il rispetto delle dotazioni di servizi pubblici.

Ci sarà tempo in seguito, con la successiva stesura del Piano degli Interventi (PI) per scendere nel dettaglio, per parlare d'interventi puntuali, di scelte operative, di lotti e piani attuativi, per raccogliere e soddisfare gli interessi dei singoli, certi ormai che con il PAT alle spalle, tutto avverrà in maniera "sostenibile", con equità e nel rispetto dell'equilibrio tra uomo e ambiente.



Differenza tra PAT e PRG

- Nel PAT scompare la zonizzazione. Non si troveranno le Zone A, B, C, D (la zonizzazione è affidata al Piano degli Interventi).
- Il PAT non “vede” i proprietari, ma il “territorio”. Non ci sarà nel PAT l’informazione catastale, in altre parole non si potrà risalire alle previsioni urbanistiche che interessano la singola proprietà.
- Il PAT non localizza volumi e non assegna diritti edificatori su singole proprietà, ma stabilisce le quantità generali di dimensionamento per grandi Ambiti Territoriali Omogenei: in questo modo i diritti edificatori concernenti, le aree di trasformazione non sono più direttamente legate alla proprietà delle aree, ma diventano un bene comune, una risorsa della comunità che sarà puntualmente localizzata dal Piano degli Interventi, in funzione delle priorità che saranno stabilite.
- Non si troveranno nel PAT le aree soggette a esproprio, ma solo le quantità generali.
- Tutti gli elementi che non sono più contenuti nel PAT si troveranno poi nel Piano degli Interventi, tra i quali:
 - La zonizzazione, con la distinzione in Zone residenziali, produttive, a servizi pubblici, ecc.
 - Le particelle catastali, con le previsioni urbanistiche specifiche (destinazioni d’uso e diritti edificatori).
 - Le aree soggette a esproprio per pubblica utilità.

È fondamentale che i cittadini comprendano che il PAT è uno strumento programmatico di Pianificazione del Territorio Comunale: deve quindi individuare le problematiche di carattere generale.

Priorità alle tematiche generali

Non ha il compito di raccogliere i bisogni e le necessità individuali dei cittadini, ma deve concentrare l’attenzione sulle priorità e sulle tematiche generali. L’obiettivo è quello di far riflettere i cittadini sui problemi del proprio paese e di raccogliere le proposte di sviluppo da essi individuate, in modo che l’Ufficio Tecnico possa ricevere delle indicazioni sull’orientamento della popolazione in merito alle problematiche del territorio.

Con il PAT sono introdotte nuove modalità d’intervento nel territorio, tra i cui i più importanti sono:

I nuovi strumenti utilizzati dal PAT

- *Il credito edilizio*: uno strumento che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il suddetto credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l’ambiente (in genere capannoni che ospitano attività in zona impropria).
- *La perequazione fondiaria*: estesa non solo all’interno dei perimetri degli strumenti attuativi ma ad un ambito più ampio, consentendo di assicurare un’equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, anche se non contigui, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d’uso assegnate alle singole aree.
- *Compensazione urbanistica* una procedura concertata che, attuandosi mediante Accordi di Programma, Piani Urbanisti Attuativi o Comparti urbanistici, trasforma il tradizionale indennizzo monetario in capacità edificatoria assegnata ai proprietari di aree con vincolo finalizzato all’esproprio, previa cessione all’amministrazione pubblica dell’area oggetto di vincolo.
- Gli accordi di pianificazione: l’opportunità per l’amministrazione comunale di attivare procedure di evidenza pubblica per individuare le aree nelle quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, finalizzati al soddisfacimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale del P.A.T.

