

Comune di Arcugnano
Provincia di Vicenza
Regione Veneto

P.A.T.

Elaborato

03

NT

a

Scala

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Allegato ATO e dimensionamento

Adozione - DCC n.101 del 10 dicembre 2014
Approvazione - CdS del 21/07/2016



Sindaco
Paolo Pellizzari

Coprogettisti
Arch. Franco Zanella
Arch. Lorella Bressanello

Regione Veneto
Direzione Urbanistica

Provincia di Vicenza
Settore Urbanistica

Gruppo di Progettazione

Geom. Matteo Bergozza
Enrico Ioppolo
Dr. Urb. Davide Stefani
Dr. Urb. Antonio Visentin
Dr. Nicola Bisognin - UTC
Geom. Chiara Canton - UTC
Elena Ruzzafante - UTC

Consulenti

Dr. Urb. Antonio Visentin
Geom. Andrea Spagnolo
Dr. Cristiano Mastella
Dr. Geol. Francesco Morbin
Ing. Giovanni Crosara
Dr. Giuseppe Dalla Torre
Arch. Mario Frigo

VINCA
Redazione Banche Dati e Quadro Conoscitivo
Indagine Agronomica - VAS
Indagine geologica
Indagine Idraulica
Processo partecipativo, analisi ambientali e formazione parchi
Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

SOMMARIO

PREMESSA	2
1 – GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI LA STRUTTURA DEGLI ATO	3
1.1 – DESCRIZIONE DELLE SINGOLE ATO E RELATIVE STRATEGIE PROGETTUALI	5
2 – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	16
2.1 – LE POLITICHE ABITATIVE	16
2.2 – IL PERCORSO DI REVISIONE PER IL NUOVO DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	17
2.3 – IL FABBISOGNO RESIDENZIALE	18
2.4 – IL FABBISOGNO DI NUOVI SPAZI COMMERCIALI E DIREZIONALI	21
2.5 – IL FABBISOGNO PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI	21
2.6 – IL FABBISOGNO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	22
3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI	23
3.1 – LA DOTAZIONE DI SERVIZI DA PRG	23
3.2 – IL PAT E LE DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI	24
4. L'ARTICOLAZIONE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO DEL PAT	26
4.1 – LA SUDDIVISIONE PER ATO	26
4.2 – LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (S.A.T.)	27

PREMESSA

La LR n.11/2004 e smi, art.13, co.2 definisce gli ambiti territoriali omogenei (ATO) gli ambiti “ [...] in cui il comune suddivide il proprio territorio, vengono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo”.

Per ATO si intendono, quindi, le porzioni di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche di interventi.

Per l'intero comune e per ogni ATO sono indicati i parametri teorici di dimensionamento decennale e i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

1 – GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI LA STRUTTURA DEGLI ATO

Gli ATO si configurano nel Piano come “unità di paesaggio”, articolate per figure territoriali e paesaggistiche (invarianti); l'insieme delle figure territoriali definisce, quindi, l'identità territoriale e paesaggistica dell'ambito dal punto di vista dell'interpretazione strutturale.

L'individuazione e caratterizzazione degli ATO ha considerato i seguenti elementi:

- a) visibilità;
- b) struttura ecologica;
- c) ambiti paesaggistici (struttura geomorfologica);
- d) “sense of place” (paesaggio simbolico);
- e) evoluzione storica;
- f) dinamiche attuali;
- g) Individuazione dei caratteri.

L'analisi ha condotto alla seguente classificazione:

ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo (ATO 1 e 2)

Il PAT considera gli ATO del sistema insediativo come una parte di territorio vocata principalmente ad ospitare nuclei insediativi strutturati, di interesse residenziale e produttivo.

Nello specifico, essi si caratterizzano per la presenza dei tre nuclei insediativi più rilevanti dal punto di vista edilizio (Tormeno, Torri di Arcugnano e Sant'Agostino) e delle frazioni (Arcugnano, Perarolo, Lapio e Pianezze), sviluppatasi lungo le principali arterie viarie di collegamento con il vicino capoluogo. In questi ambiti sono inoltre localizzate le due aree produttive del Comune (Torri e S. Agostino), molte delle Ville Venete presenti sul territorio di Arcugnano, la sede municipale, le scuole (ad oggi attive) e i maggiori servizi esistenti per la comunità.

Gli ATO del sistema con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo sono poi suddivisi, coerentemente alla conformazione geomorfologica del comune, in due seguenti sottoinsiemi, rispettivamente: ATO 1 di pianura e ATO 2 di collina.

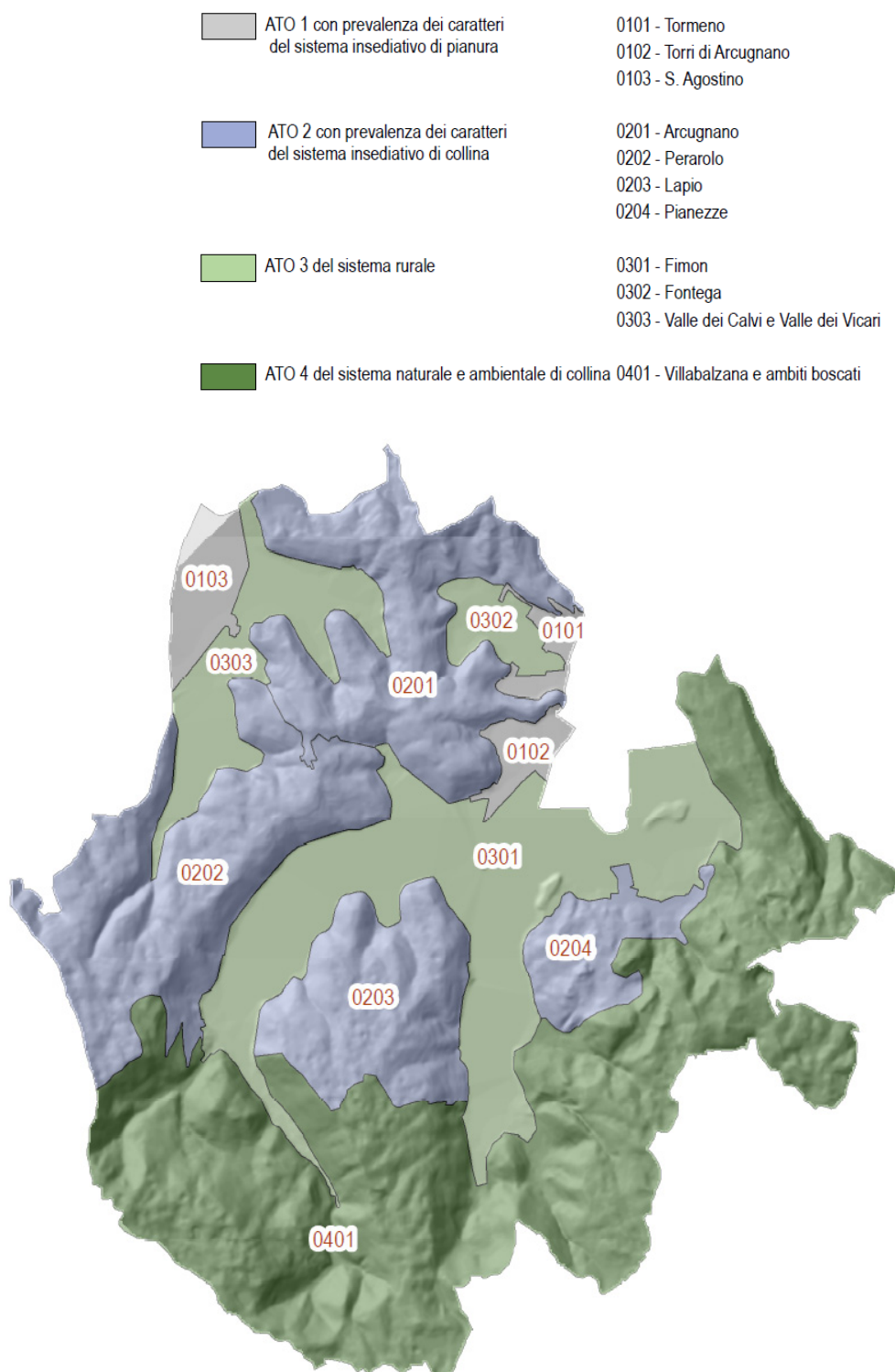
ATO del sistema rurale, naturale e ambientale (ATO 3 e 4)

Il PAT considera gli ATO del sistema rurale, naturale e ambientale come una parte di territorio vocata principalmente alla tutela e valorizzazione delle funzioni agricolo-produttive e degli aspetti naturalistico-ambientali e paesaggistici.

In passato ricoperti da boschi, paludi, e dal grande “Lacus Lôngare Seu Vecencie”, oggi accolgono al loro interno degli elementi naturalistici e ambientali di grande pregio. La parte di pianura ospita, oltre all'importantissimo specchio d'acqua del lago di Fimon, una numerosa serie di campi agricoli, corsi d'acqua e prati stabili. Spostandosi in collina trova invece spazio il bosco, inframezzato da doline, spazi coltivati e lasciati a prato, e caratterizzato da numerosi percorsi e sentieri. Difficili da raggiungere dalle più utilizzate vie di comunicazione, si ritrovano case sparse, piccoli borghi rurali, ridotte espansioni edilizie caratterizzate da

un mix di destinazioni d'uso. Questi ambiti sono, inoltre, contraddistinti dalla presenza di numerosi elementi di valore storico/monumentale come oratori, chiese, ma anche più puntuali fontane e capitelli.

Gli ATO sono suddivisi nei due seguenti sottoinsiemi: ATO 3 del sistema rurale di pianura, nei quali vi è edificazione sparsa nel territorio rurale aperto, e ATO 4 del sistema naturale ed ambientale di collina, nei quali vi è una prevalenza dei caratteri ambientali e paesaggistici e la struttura dell'edificato è rada o sporadica, ad eccezione dei nuclei abitati delle frazioni minori.



1.1 – DESCRIZIONE DELLE SINGOLE ATO E RELATIVE STRATEGIE PROGETTUALI

ATO 01.01 – Tormeno



Descrizione

Situato in zona di pianura, comprende l'insediamento urbano sorto ai confini del limitrofo Comune di Vicenza. Posto lungo l'importante via di comunicazione di strada del Tormeno, l'aggregato si compone di alcuni esercizi commerciali affacciati sulla strada e di una contenuta espansione residenziale verso i campi aperti. Da segnalare la presenza del "Centro sportivo Stefano dal Lago", centro che riveste un ruolo importante per l'intero comune e di cui il PRG prevede un'espansione. L'ambito si caratterizza, inoltre, per l'orografia prettamente pianeggiante a destinazione agricola (ove non vi sia urbanizzazione) e da una piccola porzione collinare sulla quale sono presenti gli edifici in stile liberty maggiormente significativi che si riscontrano nel territorio comunale.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- La conferma dell'espansione residenziale già prevista dal PRG;
- Il rafforzamento dell'attuale struttura sportiva della Fontega e la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- La riorganizzazione degli accessi viabilistici intercomunali da e per Vicenza attraverso interventi nuovi o sull'esistente, in conformità con gli strumenti urbanistici del Comune contermine;
- La previsione di realizzare interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di riqualificazione/riconversione urbana in particolar modo nella parte più antica.

ATO 01.02 – Torri di Arcugnano

Descrizione

Posta all'imbocco delle valli di Fimon, la frazione fu scelta per insediarvi la sede comunale quale crocevia di tutte le frazioni del comune. Attorno alla sede municipale (Villa Salviati) sorge oggi un quartiere di recente realizzazione caratterizzato dalla presenza di un'importante piazza adibita a parcheggio ed in particolari giorni a funzione di mercato e manifestazioni. Dominano l'abitato il monte Crocetta, sul quale sorge un'antichissima torre poligonale d'avvistamento risalente all'alto medioevo, e l'imponente monte Cucco, segnato dalla strada militare. Di fronte, il monte Bisortole ospita un piccolo edificio storico. Con il trasferimento della sede comunale da Arcugnano, Torri ha conosciuto negli ultimi decenni un'importante sviluppo residenziale, riconoscibile nelle lottizzazioni di singole abitazioni o condomini che ne caratterizzano la struttura urbana, e dei servizi (scuole, poste, piste ciclabili e attività commerciali).

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- L'individuazione di due contesti figurativi a tutela delle Ville Venete "Villa Salvi Fracasso" e "Villa Salviati, Comune di Arcugnano" con specifica disciplina;
- La disciplina della zona produttiva prevedendo la possibilità di insediare destinazioni compatibili (commerciali e direzionali) e perseguendo azioni volte alla riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e del loro consumo di risorse non rinnovabili;
- La disciplina del tessuto urbano consolidato della residenza e dei servizi con la previsione di un programma di riordino delle strutture collegate alla funzione scolastica e l'eventuale completamento edilizio dei lotti ineditati
- Il completamento della rete della mobilità comunale prevista a livello comunale e sovra-comunale.

ATO 01.03 – Sant'Agostino

Descrizione

Ambito suddiviso tra Arcugnano (località nota col nome “Nogarazza”) e Vicenza. L'abitato, relativamente recente, convive con l'importante zona produttiva sorta come naturale espansione a sud della zona industriale di Vicenza. Posto lungo l'importante via di comunicazione costituita da viale Sant'Agostino, si presenta fortemente congestionata dal traffico automobilistico e pesante. La frazione si caratterizza per un nastro lungo strada (sul lato est) costituito prevalentemente di edifici unifamiliari e villette a schiera e dalla già citata area produttiva (lato ovest). Il nucleo urbano posto a sud della zona industriale si caratterizza anch'esso per la tipologia unifamiliare e a schiera degli edifici, ma anche per la presenza di alcuni spazi a “verde” che interrompono la trama regolare della viabilità. Il PRG vigente prevede, all'interno di quest'ambito, la realizzazione di un'espansione edilizia caratterizzata da un importante carico insediativo.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- La realizzazione di una fascia boscata di mitigazione sul lato est della zona produttiva lungo il corso del Rio Cordano, con la contestuale realizzazione di interventi di riqualificazione spondale e della mobilità alternativa; altresì, la previsione di tale fascia boscata si inserisce nella proposta di forestazione urbana delle aree produttive come aree per la compensazione ambientale;
- Considerata la funzione di rango superiore, coerentemente con il PTCP, la conferma e verifica delle eventuali destinazioni compatibili di natura anche commerciale e direzionale, previa dimostrazione di adeguato collegamento alla rete infrastrutturale e l'idonea dotazione di sottoservizi, e l'attivazione di un processo di riorganizzazione funzionale e di riqualificazione complessiva secondo standards di qualità ambientale;
- L'implementazione della rete dei percorsi ciclabili e pedonali anche in chiave turistica;
- L'adeguamento della viabilità esistente alle nuove esigenze di mobilità e lo studio di un collegamento diretto della zona di Sant'Agostino con il sistema viabilistico sovracomunale previo accordo con i Comuni contermini, gli enti sovracomunali e gli enti gestori dei servizi;
- L'adeguamento e implementazione dei servizi esistenti alle nuove esigenze collegate ai futuri sviluppi edilizi dell'ambito.

ATO 02.01 – Arcugnano

Descrizione

Posto sulla cima della dorsale dei Colli Berici, risulta in parte edificata e arricchita da alcuni episodi storici di indubbio valore (Ville Venete, alcuni Edifici liberty, ecc...). Caratterizzato dall'attraversamento della Strada Provinciale cd "Dorsale dei Berici" si presenta come un tessuto non ordinato frutto di successive appendici al nucleo storico, ma dalle qualità visive importanti. Si dominano la valle dei Vicari, la Fontega e parzialmente la zona del Lago di Fimon

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- L'individuazione dei contesti figurativi e di specifica disciplina a tutela delle Ville Venete presenti nell'ambito anche in chiave turistica e di riuso;
- L'individuazione di alcuni con visuali a tutela delle vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico con particolare riferimento al collegamento visivo sia verso le aree collinari o pedecollinari sia verso i beni storico-testimoniali;
- L'adeguamento del tratto di viabilità centrale alla frazione per garantire una maggiore sicurezza e un differente ruolo urbano coerentemente alla previsione della sistemazione dello spazio a piazza sul fronte della chiesa;
- Completamento della rete dei percorsi escursionistici anche in chiave turistica;
- Lievi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o completamento edilizio in accoglimento delle richieste dei cittadini;
- La disciplina delle aree di edificazione diffusa;
- Il mantenimento del corridoio ecologico di collegamento tra il SIC dei Colli Berici e i SIC confinanti.

ATO 02.02 – Perarolo

Descrizione

Frazione che sorge su un importante bivio della cd Dorsale berica; qui la strada si divide portando a Brendola o a Barbarano Vicentino. Il piccolo abitato è caratterizzato dal campanile neogotico dell'architetto Vittorio Barichella. L'origine del nome è ancora oscura, ma pare che si riferisca a pietre rotolanti nei cosiddetti scaranti che dal monte scendono nelle valli circostanti. Pregevoli sono i caratteri ambientali e paesaggistici del luogo, ricco di prati, boschi e doline. L'ambito urbano si caratterizza per un tessuto costituito prevalentemente di edifici unifamiliari o villette a schiera poste lungo strada.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- Il completamento dell'espansione edilizia prevista dal PRG vigente;
- L'implementazione della rete dei percorsi escursionistici anche in chiave turistica;
- Completamento delle aree a servizi già previste dallo strumento urbanistico vigente;
- Lievi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o completamento edilizio in accoglimento delle richieste dei cittadini;
- La particolare attenzione al sistema paesaggistico e ambientale, anche con l'introduzione di nuovi con visuali a tutela dell'importante patrimonio esistente.

ATO 02.03 – Lapio

Descrizione

Lapio sorge su un promontorio che divide il paese di Fimon con l'omonimo lago. Caratterizzato da alcune case sparse lungo via Santa Croce, è arricchito dalla presenza di una parrocchia, da cui dipende tuttora la frazione di Lago di Fimon alla quale è collegata da un'impervia strada, e di alcune attività di ristorazione.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- L'adeguamento del tratto di viabilità centrale alla frazione per garantire una maggiore sicurezza e un differente ruolo urbano coerentemente alla previsione della sistemazione dello spazio sul fronte della chiesa;
- Lievi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o completamento edilizio in accoglimento delle richieste dei cittadini;
- La realizzazione di un programma complesso per un intervento di carattere ricettivo, in conformità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici del luogo;
- La particolare attenzione al sistema paesaggistico e ambientale, anche con l'introduzione di nuovi con visuali a tutela dell'importante patrimonio esistente.

ATO 02.04 – Pianezze

Descrizione

Ambito diviso in tre contrade “Grancare Basse, Grancare Alte, Chiesa Vecchia”. Il nome Pianezze evoca il terrazzamento naturale del colle sul quale sorge l'abitato e che digrada dalla valle del lago di Fimon fino ai colli retrostanti. Sviluppatisi inizialmente sulle pendici del monte, l'ambito ha successivamente avuto una crescita edilizia in particolare nella pianura sottostante. Ricco dal punto di vista paesaggistico e ambientale, conta al suo interno la presenza di preziosi esempi di edilizia rurale storica. Pianezze al lago, la contrada principale, si presenta come un ambito che si è sviluppato prevalentemente lungo gli assi viari principali attraverso lottizzazioni che si caratterizzano per la presenza di edifici unifamiliari, villette a schiera e alcuni piccoli condomini. Le strade di comunicazione interne sono di larghezza tale da non consentire un accesso intensivo di mezzi a motore.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- L'individuazione di aree idonee al miglioramento per la qualità urbana e territoriale;
- Lievi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o completamento edilizio in accoglimento delle richieste dei cittadini;
- L'implementazione della rete della mobilità lenta;
- La previsione della riqualificazione e riconversione di alcune porzioni edilizie destinate ad aree a servizi ad oggi dismesse e dello storico aggregato di “Chiesa Vecchia”;
- La realizzazione di interventi per la sistemazione della viabilità esistente.

ATO 03.01 – Fimon

Descrizione

L'ambito si compone dei piccoli abitati di Fimon paese e di Villa Fimon, dell'interessante Valle dei Molini e delle aree agricole della pianura centrale di Arcugnano un tempo ricoperte dalle acque del Lago di Fimon. Quest'ultimo è uno specchio d'acqua della superficie di circa 0,60 kmq ricco di vegetazione e alcune specie ittiche. L'intera zona di Fimon risulta di interesse archeologico per il ritrovamento di resti di insediamenti risalenti ad almeno due epoche differenti (neolitico e età del bronzo). Il lago di Fimon è la principale attrattiva turistica del Comune. Specie nella bella stagione esso diventa meta ideale per gite fuori porta, praticare vita all'aria aperta e pesca sportiva. Il nucleo residenziale si caratterizza per la presenza di case unifamiliari, per lo più di realizzazione non recente e di alcune unità più nuove, a ridosso di via Lago di Fimon, di alcune attività commerciali e ricettive (bar, ristoranti, discoteche, ecc...) e di numerosi spazi per la sosta regolamentati.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- L'individuazione di aree idonee al miglioramento per la qualità urbana e territoriale per valorizzare località come la "Val dei Molini", gli aggregati storici di Fimon Paese, Fimon al Lago e Villa di Fimon;
- Lievi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o completamento edilizio in accoglimento delle richieste dei cittadini;
- L'implementazione e il completamento dei servizi in particolare collegati alla fruizione turistica del Lago di Fimon;
- L'individuazione dei contesti figurativi e di specifica disciplina a tutela delle Ville Venete presenti nell'ambito anche in chiave turistica e di riuso;
- L'implementazione e completamento della rete della mobilità lenta escursionistica.

ATO 03.02 – Fontega

Descrizione

La zona della Fontega, un tempo ricoperta dalle acque del “Grande lago di Longara”, si presenta oggi come un ambito dedito per la maggior parte all'agricoltura viste le oggettive criticità idrogeologiche (allagamenti e frane) che ne rendono difficile la trasformazione e l'edificazione. Ospita alcune case sparse lungo la strada che costeggia l'intero ambito e una costruzione militare inserita per lo più all'interno del monte.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- La di sistemazione e messa in sicurezza del territorio dal punto di vista idrogeologico;
- Il mantenimento dei caratteri paesaggistici e ambientali che caratterizzano questa porzione di territorio.

ATO 03.03 – Valle dei Calvi e Valle dei Vicari

Descrizione

Valle successiva all'ambito di Sant'Agostino, Valle dei Calvi è oggi un luogo abbastanza degradato che comprende alcune sporadiche edificazioni e un'interessante villa settecentesca (Villa Calvi) caratterizzata da un ampio loggiato ad architravi. Poco lontano sorge la cappella gentilizia intitolata alla Sacra famiglia. Le restanti zone sono per lo più dedicate all'agricoltura e il paesaggio si caratterizza per la presenza di campi chiusi delimitati da filari di alberi o scoline per lo più adibiti a prato e seminativo. L'accesso alla valle avviene attraverso una strada piuttosto stretta e non asfaltata.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- La sistemazione e messa in sicurezza del territorio dal punto di vista idrogeologico;
- Il mantenimento dei caratteri paesaggistici e ambientali che caratterizzano questa porzione di territorio;
- L'individuazione dei contesti figurativi e di specifica disciplina a tutela delle Ville Venete presenti nell'ambito anche in chiave turistica e di riuso;
- L'implementazione e completamento della rete della mobilità lenta escursionistica;
- La disciplina delle aree di edificazione diffusa.

ATO 04.01 – Villabalzana e ambiti boscati

Descrizione

Il substrato collinare è costituito da calcari dolomitici e bioclastici di formazione oligocenica. Ne consegue una particolarità del terreno che, essendo ricco di calcio nelle sue varie forme, presenta un Ph basico (unità di misura dell'acidità del terreno). Altra conseguenza diretta è data dalla presenza di numerose depressioni carsiche, provocate dall'infiltrazione dell'acqua nella roccia calcarea. La zona collinare alterna contesti fortemente inclinati a versanti molto acclivi, con profili dolci; determinando, in tal modo, la diversità di un paesaggio caratterizzato dalla presenza del bosco nelle zone più scoscese a quella del prato arborato dove la minore inclinazione consente la realizzazione di colture erbacee - foraggere, seminative e viticole. La realtà boschiva è in fase di espansione a causa dell'abbandono della coltivazione dei campi, fenomeno verificatosi negli ultimi decenni e provocato dalla crisi del settore agricolo che ha investito, primi di tutti, i territori definiti marginali perché presentano costi di produzione più elevati. Il bosco rappresenta una realtà dinamica non solo come ciclo biologico che regola la riproduzione, la crescita e la morte dei singoli esemplari vegetali, quanto come associazione floristica che tende ad espandersi laddove i prati non vengono più sfalciati e la terra non coltivata. La copertura della superficie boscata è buona e viene mantenuta come bosco ceduo. L'abitato, attraversato dalla strada San Rocco, è molto modesto costituito da edifici unifamiliari e da alcune case rurali. Sono presenti trattorie e ristoranti tra i più frequentati della zona e un impianto sportivo ricavato in una porzione della vecchia area militare.

Strategie

Gli obiettivi definiti dal P.A.T. per tale ambito sono:

- La sistemazione e messa in sicurezza del territorio dal punto di vista idrogeologico e il governo dello sviluppo boschivo;
- Il mantenimento dei caratteri paesaggistici e ambientali che caratterizzano questa porzione di territorio con l'individuazione di appositi con visuali a tutela del patrimonio esistente;
- La realizzazione programmi complessi per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico di uso del territorio in conformità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici del luogo;
- L'implementazione e completamento della rete della mobilità lenta escursionistica;
- La disciplina delle aree di edificazione diffusa;
- La riqualificazione di aree degradate e in disuso come ex cave (in conformità con il PAMOB) o la ex caserma di Villabalzana, previo parere degli enti sovracomunali.

2 – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento del nuovo PRC, definito non più nei soli termini quantitativi alla luce delle dinamiche attuative in corso (Relazione Tecnica e di Progetto – Allegato Dinamiche demografiche), è così articolato:

- politiche abitative: un nuovo approccio al dimensionamento del piano;
- il dimensionamento residenziale e dei servizi: caratteri e consistenza;
- il fabbisogno per le altre destinazioni: verifica delle esigenze.

2.1 – LE POLITICHE ABITATIVE

A partire dal 1942, la trasformazione del concetto di Piano e della pratica della pianificazione territoriale ed urbanistica è caratterizzata da un non incoerente susseguirsi di cicli, per ognuno dei quali la produzione dell'edilizia abitativa svolge un ruolo quantitativamente e qualitativamente fondamentale; dal *ciclo dell'espansione e dispersione insediativa incontrollata* degli anni '60 dove gli strumenti urbanistici generali comunali sono tendenzialmente caratterizzati dal sovra-dimensionamento quantitativo incontrollato di previsioni di disseminazione insediativa (abitativa e produttiva) di nuovo impianto, al *ciclo della trasformazione insediativa pianificata* della seconda fine degli anni '90, nel quale i Comuni iniziano, con la graduale sostituzione delle leggi urbanistiche regionali di prima generazione, ad adeguare i propri strumenti urbanistici generali e le proprie politiche di governo e tutela della trasformazione territoriale ai rinnovati disposti legislativi regionali.

Queste tendenze sono andate convergendo e consolidandosi tra la seconda fine degli anni 1990 e primi anni 2000, e costituiscono oggi, sia pure in diversa misura, traguardi legislativi, politici, culturali ed operativi, prima ancora che economici, acquisiti dalla pianificazione urbanistica e per essa dalla legislazione regionale. Da essi occorre dunque muovere verso la costruzione di nuovi modi e nuove operatività capaci di dare adempimento adeguato all'attesa abitativa manifesta.

Il nuovo PRC deve pertanto considerare le dotazioni pregresse del previgente PRG e valutarne la consistenza per definire una corretta politica della residenzialità orientata a condizioni qualitative delle trasformazioni.

Altresì, deve confrontarsi con le dinamiche in atto e con i caratteri di temporalità di cui ai recenti provvedimenti in materia di costruzione, primo tra tutti il "Piano Casa" (LR n.14/2009 e smi).

Da questo scenario legislativo è possibile desumere gli indirizzi cui riferire il PRC:

- a) in un contesto di tutela culturale ed ambientale, l'attenzione prioritaria sarà destinata a differenziati modi di riabilitazione delle risorse abitative esistenti ed insieme del territorio non urbano;
- b) nei centri storici saranno considerati ammissibili interventi per l'adeguamento a nuovi usi, abitativi e/o terziari, compatibili con la conservazione di tipologie e strutture esistenti;
- c) sviluppi aggiuntivi per l'espansione degli insediamenti residenziali saranno considerati quelli previsti dal previgente PRG vigente, purché di essi sia prevista l'integrazione contestuale in compendi dotati di adeguate infrastrutture, impianti, attrezzature;
- d) iniziative edificatorie singole saranno da considerare ammissibili esclusivamente negli spazi interstiziali, liberi o liberabili, della città "consolidata" e delle frazioni.

Al fine di riabilitare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale gli interventi di cui sopra ai punti a) e b) e c) saranno considerati come di *rilevante interesse generale*, caratterizzati cioè dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, da una dimensione tale da incidere sulla riabilitazione insediativa anche dell'intorno e dal possibile concorso di risorse finanziarie ed operatori pubblici e privati.

Gli interventi di cui sopra al punto d) potranno venire attuati da singoli operatori, pubblici o privati, esclusivamente in aree interstiziali per esigenze familiari manifestate (Bando), adeguatamente dotate ovvero contestualmente dotabili di infrastrutture, impianti, attrezzature al servizio degli insediamenti ammissibili secondo il PRC.

Questa strategia della residenzialità, denominata “*del rinnovo abitativo/insediativo*”, appare capace, se coerentemente ripresa ed articolata dal PI, a produrre esiti conformi alle finalità ed agli obiettivi del PAT; essa tende sì ad accrescere, in quanto necessario, la consistenza complessiva delle abitazioni disponibili pur riservando lo spazio necessario al miglioramento delle dotazioni di infrastrutture, impianti, attrezzature; ma la sua più ampia finalità si riconosce nel riabilitare abitazioni esistenti e contestualmente territorio ed insediamenti.

Ne consegue che gli obiettivi per l'abitazione, cui secondo la finalità più ampia della riabilitazione della residenzialità, non sono quantitativamente misurabili sulla premessa di proiezioni statistiche di variazione naturale e migratoria bensì, per ogni PI e prima, complessivamente, per PAT, considerando il rapporto tra programmi di trasformazione abitativa e qualità insediativa conseguente, misurata in:

- dotazioni di infrastrutture impianti attrezzature;
- compensazioni e mitigazioni;
- riduzione del disagio abitativo;
- elevazione degli standard tipologici e funzionali;
- qualificazione delle tecniche costruttive.

2.2 – IL PERCORSO DI REVISIONE PER IL NUOVO DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il PRG vigente è stato approvato il 01.07.1986 con DGRV n.3532 e successive varianti parziali e può considerarsi completato nella sua programmazione complessiva; da una verifica puntuale, condotta con l'Ufficio di Piano, la volumetria residua del PRG vigente risulta quasi del tutto attuata.

Come proposto dagli atti di indirizzo regionale, è stato considerato quale residuo del PRG **le zone programmate dal vigente PRG non ancora convenzionate, corrispondenti ad una volumetria pari a 23.236 m³**; a questi vanno a sommarsi circa **35.900 m³ derivanti da lotti interclusi non ancora attuati**, per un totale complessivo di **59.136 m³**.

Ai fini della programmazione del dimensionamento, si terrà conto, altresì, **anche delle zone i cui provvedimenti sono in itinere** (convenzionate e/o in corso di convenzionamento, per i quali risultano esclusivamente realizzate le opere di urbanizzazione). Da tale verifica emerge che il comune di Arcugnano **potrà garantire spazi per circa 1.080 abitanti teorici**, quale sommatoria tra i **volumi non realizzati pari a circa 162.000 m³**. Tale valore, non inserito nel dimensionamento del PAT, è però significativo nella caratterizzazione del fabbisogno residenziale.

La scelta del PAT consiste, pertanto, nel non aggiungere altra volumetria per la residenza, intesa come aree di nuove espansione ad eccezione della sola conferma di quanto previsto dal vigente PRG, ma di prevedere un carico aggiuntivo per la previsione di interventi di ricucitura dei margini urbani, per i cambi di destinazione d'uso e di riqualificazione di tessuti degradati o non in funzione del soddisfacimento delle esigenze emerse in fase di consultazione e per rispondere alle manifeste esigenze emergenti nel livello operativo. La volumetria aggiuntiva sarà principalmente dedicata a nuove forme di rigenerazione urbana e di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, azioni che potranno garantire la sostenibilità economica del PRC, e al soddisfacimento delle esigenze familiari.

Nei capitoli seguenti si cercherà, quindi, di verificare se in relazione alle dinamiche demografiche riscontrate e le proiezioni attese, tale scelta sarà sostenibile per lo scenario prefigurato dal PAT per il prossimo decennio.

2.3 – IL FABBISOGNO RESIDENZIALE

I parametri di riferimento

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune di Arcugnano prefigura, nel limite temporale del decennio, le esigenze in termini abitativi della popolazione residente, e definisce le modalità con cui, tramite i successivi Piani degli Interventi, sarà possibile rispondervi.

Il fabbisogno abitativo è la risultante di un complesso di fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non può essere predeterminato in modo incontrovertibile. Il fabbisogno residenziale insorgente fino al 2021 deriva essenzialmente dall'incremento demografico e dalla contrazione della dimensione familiare.

Di questi riferimenti occorre sottolineare il carattere di orientamento piuttosto che di prescrizione. Il legame sociale che sussiste tra la domanda abitativa e l'offerta residenziale è complesso, dato che il punto di partenza di qualsiasi considerazione quantitativa sulla domanda abitativa non può che essere rappresentato dall'evoluzione della dinamica demografica e dalle sue determinanti variabili.

<i>Anno 2010 (fonte Anagrafe comunale)</i>	
popolazione residente (abitanti)	7.965
numero di famiglie	2.987
numero medio di componenti per famiglia	2,67

Tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, può essere stimato che il numero medio dei componenti della famiglia scenda, al limite estremo della proiezione, a 2,38 abitanti.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 741 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 7.965 abitanti con 2.987 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente appunto verso i 2,38 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento del numero di famiglie:

<i>Incremento del numero di famiglie previste per il decennio di riferimento</i>	
per incremento demografico (741/2,38)	311
per suddivisione degli attuali nuclei familiari [(7.965/2,38) – 2.987]	360
TOTALE	671

La ripartizione delle potenzialità edificatorie residenziali nel PAT

Il volume lordo necessario aggiuntivo previsto dal PAT, comprese le funzioni compatibili (mix funzionale), per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio è di **188.840 m³**.

Assumendo, ai fini del dimensionamento del Piano, il parametro di legge pari a 150 m³/ab e considerata anche la disponibilità di alloggi derivanti dalle zone in cui i provvedimenti sono in itinere (circa 162.000 m³), il volume aggiuntivo previsto dal PAT soddisfa pienamente le previsioni demografiche stimate. Detto fabbisogno sarà, quindi, soddisfatto dalle previsioni del PAT che comprendono:

- la volumetria residua del PRG vigente confermata;
- le nuove previsioni del PAT rispetto al PRG vigente;

In particolare:

- la volumetria residua del PRG vigente, è valutata considerando:
 - il volume edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;
 - il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi collaudati.
- le nuove previsioni del PAT, rientrano in azioni orientate a:
 - innescare processi virtuosi di densificazione dell'esistente;
 - attivare azioni di riqualificazione e riconversione;
 - risposta alla emergente domanda sociale.

Inoltre, concorrerà al soddisfacimento delle necessità ipotizzate:

- la volumetria disponibile del PRG vigente derivanti dalle zone i cui provvedimenti sono in itinere (convenzionate e/o in corso di convenzionamento, per i quali risultano esclusivamente realizzate le opere di urbanizzazione).

La determinazione dei parametri teorici

La verifica del dimensionamento del PAT si confronta con alcune importanti novità introdotte con la LR n.11/2004, quali:

- la determinazione, per ATO (ambiti territoriali omogenei), dei parametri tecnici di dimensionamento;
- le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- la definizione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Lo standard per abitante teorico, nella nuova L.R. n.11/2004, è quantificato in 150 m³ di volume residenziale lordo (art.31, comma 8). La nuova legge urbanistica prevede, altresì, che il PAT possa rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Nel comune, per quanto riguarda il rapporto tra abitante e volume residenziale, si registra un valore medio superiore a quello previsto di 150 m³/abitante, ma l'analisi dei dati e la volontà di procedere ad una valutazione dei bisogni secondo una logica di contenimento dei consumi di territorio, ci ha portato comunque ad assumere il valore di 150 m³/abitante.

Nel monte complessivo del fabbisogno residenziale calcolato, non si è considerato l'ulteriore volume realizzabile in ampliamento dei fabbricati esistenti. I volumi relativi agli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 m³ per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, verranno definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili, conformemente a quanto riportato nelle norme tecniche del Piano.

La nuova legge ha, inoltre, elevato a 30 m²/ab le dotazioni minime di aree per servizi (art.31, comma 3) e previsto che tali quantità, relativamente al dimensionamento residenziale del piano, siano calcolati sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati a nuove espansioni e trasformazioni (art.31, comma 7); altresì, ha introdotto una importante novità: il dimensionamento deve essere fatto sulle destinazioni d'uso e, quindi, il PAT deve disporre aree per servizi in ragione delle funzioni delle diverse zone.

Questo permette di determinare alcuni valori generali fondamentali del dimensionamento del nuovo Piano di Assetto del Territorio: **la quantità di nuova volumetria residenziale edificabile, le nuove superfici produttive, commerciali e direzionali ed i corrispettivi standard urbanistici necessari ai nuovi insediamenti.**

La corrispondente superficie delle nuove aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali, conformemente agli obiettivi della LR n.11/2004, che programma il passaggio da standard di tipo quantitativo a qualitativo e che prevede l'articolazione delle tipologie di standard in funzione delle diverse esigenze espresse, è stata calcolata sul monte complessivo e corrisponde a **276.720 m² (res ins+abitanti teorici × 30m²)**.*.

$$[7.965 + 1.259 (188.840/150)] \times 30\text{m}^2 = 276.720 \text{ m}^2$$

	Nuova volumetria edificabile residenziale	Fabbisogno aree a servizi (LR n.11/04)
	m³	[res ins + abitanti teorici (vol/150)] ⊗ 30m²
totale	188.840 m³	276.720 m²

* Ai sensi dell'art.32, comma 4 della L.R. n.11/2004, qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto dalla stessa legge.

2.4 – IL FABBISOGNO DI NUOVI SPAZI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Il PAT considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commerciale e il direzionale, alla luce di quanto detto in precedenza, quale unione di due componenti:

- una componente **slegata dalla residenza**, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, negli opportuni ambiti funzionali;
- una componente di **servizio alla residenza**, rappresentata da attività commerciali al dettaglio e da uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, agenzie, banche, assicurazioni, alberghi, luoghi di svago, etc., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri, funzionali alla costruzione del "mix funzionale".

Rispetto a quest'ultimo punto, quindi, i nuovi spazi commerciali e direzionali sono quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo e tale quantità risulta fisiologicamente assorbita all'interno del fabbisogno residenziale come "mix funzionale".

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali di cui si è manifestata esigenza, andrà a collocarsi prevalentemente negli ambiti di aree compatibili così come indicato nella tavola 4 – *Carta delle Trasformabilità*, corrispondenti alle zone produttive per una possibile, anche se parziale, riconversione e per gli edifici e/o aree di cui il PAT ne ammette il possibile cambio di destinazione d'uso. Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali è, pertanto, stimato in **52.000 m²** e, relativamente alle specificazioni di cui sopra, può essere riassunto come nella seguente tabella.

	Superficie commerciale/direzionale prevista	Dotazioni minima per aree a servizi (LR n.11/04)
totale	52.000 m² (s.l.p.)	100m² ogni 100m² (s.l.p.)

2.5 – IL FABBISOGNO PER GLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Il PAT per perseguire il rafforzamento del settore turistico prevede un volume pari a **130.300 m³**, per il **consolidamento delle realtà turistico-alberghiere** insediate nel territorio e la **promozione di nuove forme di ricettività ed accoglienza**, in linea anche con le indicazioni fornite dall'approvato P.A.M.O.B..

	Superficie turistico/ricettiva prevista	Dotazioni minima per aree a servizi (LR n.11/04)
		15m² ogni 100m³
totale	130.300 m³	10 m² ogni 100 m² se insediamenti all'aperto

2.6 – IL FABBISOGNO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive è stimato in **55.000 m²**, nei limiti del 10% ammessi dal vigente PTCP.

Tale fabbisogno è complessivo delle superfici utili per gli adeguamenti funzionali delle attività produttive in zona impropria per le quali, ai sensi dell'art.13 co.1, lettera n della LR n.11/2004, il PAT detta criteri rimandando alla progettazione operativa del PI.

	Superficie produttiva prevista	Dotazioni minima per aree a servizi (LR n.11/04)
totale	55.000 m²	10 m² ogni 100 m²

3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Il PAT determina le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Primo passo è, pertanto, la definizione e quantificazione dei servizi (F1 – attrezzature per l'istruzione, F2 – attrezzature di interesse comune, F3 – attrezzature a parco, verde e sport, F4 - parcheggi) presenti nel Comune di Arcugnano che deriva dal Piano Regolatore Generale approvato e dal successivo rilevamento sul territorio dei servizi attuati.

3.1 – LA DOTAZIONE DI SERVIZI DA PRG

La verifica dei servizi è stata sviluppata attraverso uno studio, atto a verificare la quantità di metri quadrati di zone servizio (aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi) previste dal PRG e dai piani attuativi approvati, l'individuazione sul territorio comunale tramite costruzione di una carta tematica e il loro stato di attuazione.

Attraverso tale studio, al cui allegato specifico si rimanda, con il PAT si è inteso partire per procedere ad una conferma o meno delle aree previste ed il loro eventuale ampliamento.

Sul territorio sono individuati circa **530.573 m²** di aree destinate ad attrezzature. Questa quantità è così ripartita nelle ATO:

- ATO 0101 Tormeno il 21,9%;
- ATO 0102 Torri di Arcugnano il 11,6%;
- ATO 0103 S.Agostino il 3,9%;
- ATO 0201 Arcugnano il 32,2%;
- ATO 0202 Perarolo il 5,8%;
- ATO 0203 Lapio il 3,6%;
- ATO 0204 Pianezze il 4,0%;
- ATO 0301 Fimon il 10,2%;
- ATO 0302 Fontega il 0,0%;
- ATO 0303 Valle dei Calvi e Valle dei Vicari il 1,0%;
- ATO 0401 Villabalzana e ambiti boscati il 5,8%.

Complessivamente nell'intero territorio comunale l'attuazione delle superfici a standard si avvicina ad una percentuale pari al 82%.

Lo stato di attuazione nel territorio può così essere sintetizzato per le varie ATO:

- ATO 0101 Tormeno, risulta attuato il 66% circa delle aree a standard;
- ATO 0102 Torri di Arcugnano, risulta attuato il 91% circa delle aree a standard;
- ATO 0103 S.Agostino, risulta attuato il 89% circa delle aree a standard;
- ATO 0201 Arcugnano, risulta attuato il 86% circa delle aree a standard;
- ATO 0202 Perarolo, risulta attuato il 89% circa delle aree a standard;
- ATO 0203 Lapio, risulta attuato il 100% circa delle aree a standard;
- ATO 0204 Pianezze, risulta attuato il 69% circa delle aree a standard;
- ATO 0301 Fimon, risulta attuato il 54% circa delle aree a standard;
- ATO 0303 Valle dei Calvi e Valle dei Vicari, risulta attuato il 100% circa delle aree a standard;
- ATO 0401 Villabalzana e ambiti boscati, risulta attuato il 90% circa delle aree a standard.

3.2 – IL PAT E LE DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI

Per il comparto residenziale, a fronte di un fabbisogno complessivo di aree per servizi pari a **276.720 m²**, il PAT prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico; la dotazione minima prevista dal PAT, valutata nella quantità minima di **37.770 m²** e corrispondente ad un rapporto di 30 m²/ab ai sensi dell'articolo 31, co.7 della L.R. n.11/2004, risulta nel progetto di piano abbondantemente soddisfatta.

Il PI preciserà l'articolazione della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Il PI potrà prevedere l'integrazione delle superfici da destinare a spazi pubblici o la loro monetizzazione, a condizione che sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale e che siano rispettati i limiti di dimensionamento previsti agli articoli 31 e 32 della LR n.11/2004.

Nel caso di interventi assoggettati a PUA, il PI definirà la quantità minima di standard che, salvo diverse previsioni e/o accordi, dovrà essere pari a:

- per la residenza: m²/ab. 30;
- per il commerciale/direzionale: m² 100 ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento, fatte salve specifiche disposizioni di legge;
- per il turistico/ricettivo: 15 m² ogni 100 m³, con un minimo di un posto auto per ogni camera, oppure m² 10 ogni 100 m² nel caso di insediamenti all'aperto, fatte salve specifiche disposizioni di legge;
- per il produttivo: m² 10 ogni 100 m² di superficie delle singole zone.

Nel caso di destinazioni d'uso miste, la dotazione di aree a servizi sarà quantificata in rapporto alle diverse destinazioni.

Nel caso di intervento edilizio diretto o convenzionato, il PI determinerà la dotazione di standard da reperirsi e/o la relativa monetizzazione in relazione alla situazione, esistente o in progetto, della specifica zona.

Per quanto riguarda la definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il PI sarà coerente con quanto previsto dall'articolo 46 della LR n.11/2004 e disciplinato dall'atto di indirizzo specifico.

La dotazione delle aree a servizi pubblici e/o di interesse generale sarà soddisfatta attraverso l'acquisizione degli immobili, attraverso l'asservimento all'uso pubblico degli stessi o attraverso altre forme di convenzionamento, come previsto dalla legislazione vigente.

4. L'ARTICOLAZIONE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO DEL PAT

4.1 – LA SUDDIVISIONE PER ATO

Il dimensionamento complessivo del PAT può così essere riassunto:

		ATO 0101	ATO 0102	ATO 0103	ATO 0201	ATO 0202	ATO 0203	ATO 0204	ATO 0301	ATO 0302	ATO 0303	ATO 0401	totale
residenziale	m ³	29.280	7.650	11.300	24.800	39.060	13.950	19.700	21.100	0	4.100	17.900	188.840
comm./direz.	m ²	1.500	15.000	30.900	2.000	500	500	0	500	0	600	500	52.000
turistico/ricettiva	m ³	3.750	2.150	0	10.000	10.500	4.200	27.000	32.000	0	5.000	35.700	130.300
produttivo	m ²	0	6.000	35.000	3.500	6.000	0	0	1.500	0	0	3.000	55.000

Destinazioni d'uso	Quantità previste	Aree a servizi (LR n.11/04)
residenziale	188.840 m ³	276.720** m ²
comm.e/direz.	52.000 m ² (s.l.p.)	52.000 m ²
turistico/ricettiva	130.300 m ³	19.545 m ²
produttiva	55.000 m ²	5.500 m ²

** calcolati ai sensi dell'articolo 31, co.7

4.2 – LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (S.A.T.)

Relativamente alla determinazione del 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) come previsto dall'art.13 della LR n.11/04, per il PAT di Arcugnano è stata qualificata con l'utilizzo di dati ISTAT la superficie agraria trasformabile (SAT).

L'ISTAT classifica il comune di Arcugnano come ambito di collina e rileva una superficie territoriale pari a circa 41,5 Km² (XIV Censimento della popolazione e delle abitazioni – anno 2001). Per la redazione del PAT è stata effettuata la "rettifica dei confini comunali" che ha portato ad aggiornare il dato di superficie comunale (4.157,78 Ha).

Secondo quanto riportato nel V Censimento Generale dell'Agricoltura (ISTAT, 2000), nel territorio comunale di Arcugnano la SAU ammonta a 1031,1 Ha. Quest'ultimo valore è stato oggetto di un aggiornamento e precisazione, sulla base di un rilievo in loco e dell'osservazione dello stato di fatto sull'ortofotogrammetrico, i cui risultati delle elaborazioni mostrano che la superficie agricola utilizzata (SAU) è pari a 1.693,09 Ha, che corrispondono al 40,72% dell'estensione territoriale del comune.

Inoltre, conformemente a quanto stabilito dall'Allegato A della D.G.R. n.3650 del 25/11/2008, ai comuni di "collina" secondo la classificazione ISTAT viene data la possibilità di aumentare la quota di SAU trasformabile, aggiungendo alla SAU esistente una quota pari al 9,5% della superficie boscata comunale determinata sulla base della Carta Forestale Regionale versione 2006 – D.G.R. n.3956 del 11/12/2007 (tabella allegata all'Allegato A sopracitato).

Pertanto, poiché tale valore è inferiore alla soglia del 45,4%, fissata dalla Giunta regionale per gli ambiti di collina, l'indice di trasformabilità da applicare alla SAU risulta pari a 0,65%. Di conseguenza, la SAT comunale che può risultare soggetta a trasformazione risulta pari 12,25 Ha.

In tabella si riporta un riassunto di tali dati:

<i>zona altimetrica</i>	collina
<i>A) superficie territoriale comunale (STC) *</i>	4.157,78 Ha
<i>B) superficie agricola utilizzata (SAU)</i>	1.693,09 Ha
<i>rapporto SAU/STC (B/A)</i>	40,72 % < 45,4%
<i>C) incremento comune di collina – 9,5% sup.boscata (Allegato A della D.G.R. n.3650 del 25/11/2008)</i>	2.017,90 x 9,5% = 191,70
<i>D) superficie agricolo-forestale (SAF) (B+C) **</i>	1.884,79 Ha
<i>superficie agricola trasformabile (SAT)</i>	1.884,79 x 0,65% = 12,25 Ha

* per la redazione del PAT è stata effettuata la "rettifica dei confini comunali" che ha portato ad aggiornare il dato di superficie comunale.

*** secondo quanto stabilito dall'Allegato A della D.G.R. n.3650 del 25/11/2008, ai comuni di "collina" secondo la classificazione ISTAT viene data la possibilità di aumentare la quota di SAU trasformabile, aggiungendo alla SAU esistente una quota pari al 9,5% della superficie boscata comunale determinata sulla base della Carta Forestale Regionale versione 2006 – D.G.R. n.3956 del 11/12/2007 (tabella allegata all'Allegato A sopracitato).*