

### **LA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE**

Una variante al P.R.G. rigorosa ed attenta alle normative urbanistiche ma anche aperta e sensibile alle future esigenze di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale di Castelfranco.

Il progetto definitivo della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelfranco Veneto è giunto in porto. L'elaborato rappresenta la sintesi di un lungo processo di formazione e riassume, oltre agli aspetti scientifici e conoscitivi, pure le ragioni politiche e culturali, nonché gli indirizzi tecnici e gli orientamenti morfologici e figurativi sul rapporto della comunità con l'ambiente, la storia e la condizione civile.

La Variante va intesa come una descrizione di progettazione urbana, frutto di quanto indicato nelle delibere del Consiglio Comunale datate 22 dicembre 2000 e 22 gennaio 2001, in cui sono stati stabiliti gli indirizzi.

Gli strumenti della programmazione regionale, provinciale e comunale fanno, inoltre, parte integrante del piano urbanistico.



### **IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

Il quadro di riferimento, relativo alla Variante, non considera unicamente le norme giuridiche ed amministrative alle quali i tecnici si sono rapportati ma valuta anche alla situazione fisica ed antropica del territorio.

Attraverso un'attenta analisi dell'ambito comunale, con l'elaborato progettuale sono state colte le potenzialità d'innovazione e riqualificazione, per lo sviluppo futuro di Castelfranco.

La redazione della Variante ha permesso una capillare schedatura del patrimonio edilizio castellano, attraverso un lavoro durato ben otto mesi che ha visto impegnati otto operatori, i quali hanno usato un sistema di rilevamento e catalogazione unificato.

Le unità tematiche analizzate da tecnici hanno riguardato:

- destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato,
- classi d'età degli edifici residenziali,
- numero dei piani degli edifici residenziali,
- tipologia degli edifici residenziali,
- distribuzione territoriale degli alloggi,
- attività ed attrezzature primarie
- attività ed attrezzature secondarie,
- attività ed attrezzature terziarie,
- attività ed attrezzature turistiche.

Contestualmente alla compilazione degli studi preparatori, i tecnici incaricati, hanno avviato l'informatizzazione della cartografia prodotta per ciascuna tematica esaminata. Va altresì detto che gli

elaborati prodotti in passato, sono stati integrati alla Variante, poiché si sono dimostrati degni d'interesse anche sotto il profilo qualitativo.

Le indagini territoriali, compiute a supporto della Variante al P.R.G., hanno riguardato molti aspetti, consentendo di produrre delle tavole ad hoc per ciascuna tematica trattata: dalla geomorfologia alle cave, dalla conformazione idrogeologica del suolo alle attitudini culturali della campagna.

Questi elaborati sono stati corredati da carte di sintesi riassuntive su:

- paesaggio,
- classificazione agronomica dei terreni,
- tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio,
- classificazione socio-economica delle aziende agricole.

Va inoltre precisato che in quest'ambito tematico è stata, inoltre, prodotta una schedatura di tutti gli annessi rustici funzionali e non ai fondi agricoli.

Sul fronte della viabilità, il progetto per la Variante ha imposto degli aggiornamenti, in relazione alle ricerche compiute nel 1996 per il Piano Urbano del Traffico, che quindi ha assunto la connotazione di un piano di settore coordinato con il Prg.

Sotto il profilo legislativo lo strumento urbanistico è stato via via adeguato alle più recenti normative, senza però trascurare le facoltà date al comune in materia d'autonomia urbanistica.



Centro Salvarosa

## LA STRUTTURA METODOLOGICA

Un aspetto strategico nella redazione della Variante è stato quello della flessibilità, al fine di permettere non solo sotto il piano dello sviluppo urbanistico ma anche dal punto di vista legislativo, degli agevoli adeguamenti quando se ne presenterà la necessità.

Pur nel rispetto delle normative vigenti il progetto presenta, infatti, una struttura "aperta", in grado di adattarsi alle esigenze future: a tale scopo sono state individuate delle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ma anche delle aree miste, che permetteranno a Castelfranco di crescere senza rimanere ingessata, mentre, sono previsti anche degli incentivi al recupero delle zone agricole e nelle situazioni di attività produttive in zone improprie.

Il progetto è stato quindi elaborato tenendo conto di due elementi cardine:

- il contesto sociale ed economico,
- la struttura tecnica ed amministrativa della strumentazione urbanistica.

Il primo punto ha imposto di tenere in debita considerazione la dinamicità della realtà economica e sociale, individuando i siti che maggiormente si prestano ad una crescita e quelli per cui è necessario mantenere l'assetto attuale, senza imporre dei mutamenti.

Il secondo profilo metodologico ha portato alla redazione di una variante, che pure se rigorosamente attenta a vincoli e normative, presenta comunque degli elementi d'innovazione volti a cogliere le novità che l'avvenire riserverà alla pianificazione urbanistica, al fine di non tradire le aspettative della società civile.

La Variante al Prg guarda quindi al futuro e si propone come uno strumento duttile alle possibili evoluzioni tecniche ed amministrative ma anche sociali ed economiche.

Sotto il profilo organizzativo lo strumento urbanistico ha classificato le unità insediative comprese nel territorio comunale stabilendo due macro gruppi: capoluogo e centri frazionali.

**CAPOLUOGO:** ad espansione residenziale ridotta con il recupero dell'esistente.

- Centro Storico,
- Borgo Asolo,
- Borgo Padova,
- Borgo Treviso,
- Borgo Vicenza,
- Quartiere Valsugana;

**CENTRI FRAZIONALI:** ad espansione residenziale creata intorno al nucleo centrale dell'abitato esistente, con una crescita calibrata e coerente.

- Bella Venezia,
- Campigo,
- Salvarosa,
- Salvatronda,
- S. Floriano,
- S. Andrea oltre il Muson,
- Treville,
- Villarazzo.

La Variante ha inoltre definito gli "Schemi direttori", vale a dire dei contesti territoriali sia a carattere omogeneo sia misto, per i quali sono state date indicazioni aperte, e sono: la Valle del torrente Muson (funzionale alla trasformazione ed espansione verso ovest del capoluogo) ed il sistema del Nodo ferroviario (funzionale alle direttrici del trasporto pubblico ed integrato alle attività economiche).

Il progetto contempla inoltre degli strumenti tematici denominati "Progetti ambientali", che individuano siti e manufatti destinati al miglioramento ed alla valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico di Castelfranco.

I progetti ambientali proposti dal PRG, sono:

- la tutela delle rogge,
- il recupero delle aree derelitte,
- la conservazione delle preesistenze storico-artistiche

Relativamente all'ultimo progetto ambientale è ipotizzata la possibilità di valorizzare il territorio come museo diffuso, con la creazione di una rete che colleghi tra loro in un unico progetto di promozione i siti di pregio storico ed artistico.

