



Comune di Schiavon  
Regione del Veneto  
Provincia di Vicenza

---

# P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio  
variante n.2  
adeguamento alla LR. 14/2017 - consumo del suolo

elaborato 4

adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

Dicembre 2019

---

P.02b - Dimensionamento del  
consumo suolo

**Progettista:**  
GianLuca Trolese - urbanista

**Sistema Informativo:**  
Gianluca Gallato - urbanista





Piano di Assetto del Territorio (PAT) – Variante n. 2  
Variante di adeguamento alla LR. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

### ELABORATO 3 | DIMENSIONAMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

<b>1. LA STRATEGIA DEL PIANO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali.....</b>	<b>4</b>
<b>2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Il fabbisogno di superfici abitative .....</b>	<b>7</b>
2.2.1 Gli scenari di sviluppo .....	8
2.2.2 La determinazione dei parametri teorici.....	10
<b>2.3 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali.....</b>	<b>13</b>
<b>2.4 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi .....</b>	<b>14</b>
<b>3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 La dotazione di servizi da PRG .....</b>	<b>16</b>
3.1.1 Verifica e stato di attuazione .....	17
3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti .....	20
<b>3.2 La determinazione delle aree a servizi nel PAT .....</b>	<b>21</b>
<b>4. L'ARTICOLAZIONE NEL DECENNIO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1 La suddivisione per ATO.....</b>	<b>23</b>
4.1.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1 .....	24
4.1.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2 .....	28
4.1.3 Ambito Territoriale Omogeneo n.3 .....	34
4.1.4 Ambito Territoriale Omogeneo n.4 .....	39
4.1.5 Ambito Territoriale Omogeneo n.5 .....	44
4.1.6 Ambito Territoriale Omogeneo n.6 .....	49
<b>5. LA DEFINIZIONE DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO .....</b>	<b>53</b>



## 1. LA STRATEGIA DEL PIANO

La strategia adottata dal Piano di Assetto del Territorio, coerentemente all'articolo 13 della LR n.11/2004, è rivolta prevalentemente a:

- salvaguardia dei beni ed ambiti di valore storico-testimoniale;
- valorizzazione dei centri storici;
- riorganizzazione (riodino) e valorizzazione del territorio agricolo;
- riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti;
- riconversione urbanistica-funzionale di zone e ambiti;
- completamento della volumetria residua del PRG vigente;
- attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati,
- nuova edificazione.

### 1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali

Il PAT assume, quale criterio cardine per le nuove previsioni, il principio della sostenibilità economica, da realizzarsi principalmente attraverso forme perequative o la definizione di accordi pubblico-privati come previsti dalla LR n.11/04:

- perequazione urbanistica, integrata, territoriale e ambientale (art.35 LR n.11/04);
- credito edilizio (art.36 LR n.11/04);
- compensazione urbanistica (art.37 LR n.11/04);
- accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/04);
- accordi di programma (art.7 LR n.11/04).

L'utilizzo di tali strumenti consente di perseguire l'interesse collettivo per la costruzione della "città pubblica", realizzando con contributi privati le DOTAZIONI TERRITORIALI necessarie (infrastrutture, servizi, opere, etc...).

È importante precisare e definire alcuni criteri e parametri relativamente ad alcuni di tali strumenti, innovativi sia nella forma che nei contenuti per la legislazione urbanistica veneta, ai fini di un corretta e trasparente gestione del processo di Piano avviato con il PAT.

#### Accordi pubblico-privato

Tali accordi, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, possono essere conclusi dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

La formalizzazione dell'accordo, costituendo parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, può essere attivata:

- per la formazione del PAT. Gli accordi sottoscritti nella fase formativa del PAT, comportano comunque titolo di priorità per un recepimento ragionato dei relativi programmi nella pianificazione degli interventi;



- per la predisposizione del PI e per dare attuazione agli strumenti urbanistici, al fine di rendere efficaci e condivise le fasi di pianificazione operativa.

Nel PAT non sono stati inseriti accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004, rimandando l'attivazione di tali strumenti alla successiva fase operativa.

### **Credito edilizio**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- riordino della zona agricola;
- compensazione di cui all'art.37 della LR n.11/2004;

Il PAT ammette, comunque, il ricorso a tale strumento nelle operazioni di riqualificazione e riconversione urbanistica ed ambientale, meglio definite nella successiva fase operativa con il PI.

Il valore ed il riconoscimento del credito edilizio è scomposto in relazione alle azioni previste del PAT e ai diversi tessuti su cui si riscuote ed esercita secondo indirizzi meglio sviluppati successivamente dal PI, e, soprattutto, nel riconoscimento di due sistemi caratterizzanti il Piano: l'urbanizzazione consolidata ed il territorio agricolo.



## 2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### 2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale

Il Comune di Schiavon è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGRV n.2794 del 1 giugno 1983. Lo strumento urbanistico generale è stato, nel corso degli anni, aggiornato ed integrato da varianti e varianti parziali, ai sensi della LR n.61/1985.

La variante di rilievo al Piano è quella generale al PRG e al Regolamento Edilizio comunale adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.29 del 28.09.1983 e approvata con DGRV n.1504 del 28 marzo 1995. Successivamente, rilevanti sono state la variante parziale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.60 del 28.11.2000 e la variante approvata con DGRV n.2365 del 9 agosto 2002.

Da una verifica puntuale, condotta con l'Ufficio di Piano nel novembre 2010, la volumetria derivante dalle **aree non attuate del PRG** è pari a **45.118 m<sup>3</sup>** (dato comprensivo dell'incremento pari al 15% ammesso ai sensi dell'articolo 21 delle NTA del PRG previgente).

Suddividendoli per le rispettive ZTO e ripartendo le carature per gli ATO definiti nel PAT si ottiene la seguente tabella:

	Lotti ad intervento diretto di tipo A			TOTALE	TOTALE+15%
	C1		C2		
	[mc]	[mc]	[mc]		
ATO					
1	5.934	2.000	5.467	13.401	15.411
2	7.829	1.500	4.059	13.388	15.396
3	800	1.500	0	2.300	2.645
4	0	0	0	0	0
5	4.197	2.500	0	6.697	7.702
6	1.447	2.000	0	3.447	3.964
Totali	20.207	9.500	9.526	39.233	45.118

Tabella 1 – volumetria residua PRG vigente (novembre 2010)

Tale volumetria sarà pertanto fatta propria dal PAT e costituirà parte dell'incremento volumetrico stimato dalle previsioni del Piano (capitolo 2.2.1)



## 2.2 Il fabbisogno di superfici abitative

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune 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 certo.

Per il dimensionamento del fabbisogno residenziale si è partiti dai seguenti dati rilevati in fase di analisi: **la superficie utile abitabile degli alloggi esistenti (A) e la contrazione della dimensione familiare (B).**

### (A) superficie utile abitabile

La superficie utile abitabile (SUA) degli alloggi esistenti (fonte censimento ISTAT '01: superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi) è risultata di 129,2 m<sup>2</sup>/alloggio.

a) superficie utile abitabile (ISTAT '01)	129,20 m <sup>2</sup>
b) incremento murature, pilastri, etc...(25%)	32,30 m <sup>2</sup>
c) altezza media convenzionale	3,00 m
[(a+b) x c]	484,50 m <sup>3</sup>
d) mix funzionale <sup>1</sup> (20% di [(a+b) x c])	96,90 m <sup>3</sup>
[(a+b) x c] + d	581,40 m <sup>3</sup>

Ai fini del dimensionamento del Piano, si è pertanto assunto **un volume urbanistico di riferimento pari a 581,40 m<sup>3</sup>** (comprese le destinazioni compatibili). Poiché la dimensione media della famiglia al 2018 risulta presumibilmente di 2,5 comp/fam, il rapporto m<sup>3</sup>/ab risulta di 233,00 m<sup>3</sup>/ab così ripartito:

- 186,00 m<sup>3</sup> propriamente residenziali;
- 47,00 m<sup>3</sup> per funzioni compatibili in contesti residenziali.

### (B) le dinamiche della popolazione e la contrazione familiare

Il fabbisogno residenziale insorgente 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

<sup>1</sup> Poiché nelle zone prevalentemente residenziali sono generalmente presenti o ammissibili funzioni compatibili (uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio), per il calcolo delle potenzialità edificatorie "lorde" si è ritenuto ragionevole prevedere una quota del 20% per funzioni non residenziali.



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.

anno 2007 (fonte Anagrafe Comunale)	
popolazione residente (abitanti)	2.566
numero di famiglie	920
numero medio di componenti per famiglia	2,79

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 2,5 abitanti.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 380 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 2.566 abitanti con 920 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente appunto verso i 2,5 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento del numero di famiglie:

incremento del numero di famiglie previste per il decennio di riferimento	
per incremento demografico (380/2,5)	152
per suddivisione degli attuali nuclei familiari [(2566/2,5) – 920]	107
TOTALE	259

### 2.2.1 Gli scenari di sviluppo

Sono stati valutati tre diversi scenari per definire la corretta ipotesi di sviluppo per il decennio di riferimento del Piano. Il primo (lineare) deriva da una analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio, prendendo in considerazione i principali indicatori demografici ed articolando il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione della popolazione, mentre gli altri due corrispondono a previsioni estreme formulate dal PTCP (prudenziale e di sviluppo)<sup>2</sup>.

1. **crescita lineare:** viene confermata la tendenza degli ultimi anni; la popolazione si attesterà su 2.946 abitanti (+380) e 1.179 famiglie (+259). Il conseguente fabbisogno volumetrico "lordo" risulterà di **150.580 m<sup>3</sup>**.
2. **scenario prudenziale del PTCP<sup>3</sup>:** viene assunta la previsione relativa allo scenario del PTCP che stima una evoluzione della popolazione

<sup>2</sup> Non è stato preso in considerazione lo scenario naturale previsto dal PTCP che rappresenta l'ipotesi evolutiva della popolazione in assenza di flussi migratori, mantenendo invariato il trend naturale del periodo 1995-2005.

<sup>3</sup> Gli indicatori utilizzati nel PTCP (2020), pur se con orizzonti temporali differenti, sono stati ritenuti consoni ad una stima per il decennio di riferimento del PAT.



maggiormente prudente rispetto all'ipotesi "sviluppo" e considera per l'ambito in questione un incremento demografico nel medio-lungo periodo corrispondente al 22,4%. In questa ipotesi la popolazione si attesterà su 3.141 abitanti (+575) e 1.257 famiglie (+337). Il conseguente fabbisogno volumetrico per il comparto abitativo risulterà di **195.930m<sup>3</sup>**.

3. **scenario di sviluppo del PTCP<sup>4</sup>**: viene assunta la previsione del PTCP che rappresenta uno scenario di sviluppo molto significativo della popolazione residente e considera per l'ambito in questione un incremento demografico nel medio-lungo periodo corrispondente al 29,2%. In questa ipotesi la popolazione si attesterà su 3.315 abitanti (+749) e 1.327 famiglie (+407). Il conseguente fabbisogno volumetrico "lordo" risulterà di **236.630 m<sup>3</sup>**.

**Lo scenario per definire la corretta ipotesi di sviluppo** per il periodo di riferimento del Piano **deve necessariamente confrontarsi con le dinamiche demografiche, ma al tempo stesso deve cercare di rispondere ed esprimere compiutamente gli obiettivi strategici prefigurati**. Pertanto, se da un lato è inevitabile valutare i valori ed i dati conseguenti alle analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio (sono state presi in considerazione i principali indicatori demografici ed articolato il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione<sup>5</sup> della popolazione all'anno 2018), dall'altro è assolutamente indispensabile riconoscere le potenzialità del territorio e favorire le dinamiche di sviluppo in atto per rafforzare il ruolo della città e migliorarne la capacità attrattiva in termini di residenza.

Valutate le tre ipotesi di sviluppo, il PAT ha fatto proprio lo scenario di sviluppo previsto dal PTCP.

**Il volume lordo necessario**, comprese le funzioni compatibili (mix funzionale), per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio dovuta da un lato all'incremento delle famiglie e dall'altro alla volontà di imporre una strategia territoriale che inverta le dinamiche demografiche in atto, **sarà di complessivi 236.630 m<sup>3</sup>**.

**Detto fabbisogno sarà soddisfatto, rispondendo ai dettami dell'articolo 62 del PTCP**, 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 sole aree di espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;

---

<sup>4</sup> Ibidem.

<sup>5</sup> Per le proiezioni demografiche dello scenario si è usato un modello che, da un lato, ha un forte carattere analitico, in quanto suddivide la popolazione per classi di età, e dall'altro deterministico dal momento che non si avvale del concetto di probabilità ma si basa su fatti empirici.



- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi collaudati o in fase di realizzazione.

### 2.2.2 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 LR n.11/2004, è quantificato in 150 m<sup>3</sup> di volume residenziale lordo (articolo 31, co.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 m<sup>3</sup>/abitante, come verificato al precedente capitolo, che pertanto è stato ragguagliato (anche con il supporto del rilievo degli edifici) a 250 m<sup>3</sup>/abitante.

Nel Comune di Schiavon l'edificazione è concentrata prevalentemente nei due nuclei urbani, corrispondenti al capoluogo e alla frazione di Longa, e lungo il reticolo stradale secondo il modello veneto della città diffusa, che si caratterizza oltre che per la frammentazione fondiaria con destinazioni non agricole in prossimità delle strade e per la residenza non in funzione del fondo agricolo, anche per l'elevato rapporto tra volume residenziale e abitante; un valore che generalmente è superiore al parametro di riferimento della LR n.11/2004. Gli ambiti di edificazione diffusa sono per lo più aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale di collegamento tra i vari centri, secondo la caratterizzazione propria della città diffusa, e nuclei rurali, dove per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

L'analisi dei dati e la volontà di procedere ad una valutazione dei bisogni secondo una logica di contenimento dei consumi di territorio, ha portato comunque ad assumere il valore di 150 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup> 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 e fatte salve leggi ed ordinamenti di medesima natura di carattere sovraordinato.

La nuova legge ha, inoltre, elevato a 30 m<sup>2</sup>/ab le dotazioni minime di aree per servizi (articolo 31, co.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 (articolo 31, co.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 aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali previsti dal PAT corrisponde a 47.340 m<sup>2</sup>** (con 150 m<sup>3</sup>/ab, pari a 1.578). Conformemente agli obiettivi della LR n.11/04, 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, **la dotazione complessiva delle superfici a standard per gli insediamenti residenziali è stata calcolata sul monte complessivo e corrisponde a 124.320 m<sup>2</sup>** ([res ins+abitanti teorici]  $\otimes$ 30m<sup>2</sup>)\*, assicurando, quindi, una adeguata dotazione.

	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDENZIALE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
totale	<b>236.630 m<sup>3</sup></b>	<b>124.320 m<sup>2</sup></b>

(\*) Ai sensi dell'articolo 32, co.4 della LR n.11/2004, qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 m<sup>3</sup> devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m<sup>2</sup> ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto dalla stessa legge.

**PRG VIGENTE\***

<b>volume (mc)</b>	637.360
<b>abitanti insediati</b>	2.351
<b>abitanti teorici</b>	3.998

\* fonte TAV.14 PRG (variante ai sensi co.9, art.50 LR n.61/1985)

**RILIEVO STATO ATTUAZIONE PRG (2010)**

<b>attuato PRG</b>	592.242
<b>non attuato PRG**</b>	45.118

**PAT**

<b>volume (mc)</b>	236.630
	residuo PRG 45.118
	nuovo PAT 191.512
<b>abitanti insediati</b>	2.566
<b>abitanti teorici</b>	4.144
	abitanti futuri (150 mc/ab) 1.578

\*\*\* Le volumetrie riportate sono da intendersi comprensive dell'incremento del 15% ai sensi dall'art. 21 delle NTA del PRG vigente



### 2.3 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali

Il PAT considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commerciale ed il direzionale quale unione di due componenti:

- una **componente di servizio alla residenza**, rappresentata da attività commerciali al dettaglio quali 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";
- una **componente slegata dalla residenza**, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, negli opportuni ambiti funzionali.

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali andrà a collocarsi prevalentemente negli ambiti di aree a funzione specializzata e nelle aree di riqualificazione e riconversione urbana, così come indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, oltre a rispondere alle esigenze della componente residenziale (mix funzionale). Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali è, pertanto, stimato in **15.050 m<sup>2</sup>** e, relativamente alle specificazioni di cui sopra, può essere riassunto come nella seguente tabella:

	SUPERIFICIE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
totale	<b>15.050 m<sup>2</sup> (slp)</b>	<b>100m<sup>2</sup> ogni 100m<sup>2</sup> (slp)</b>

## 2.4 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive nella dimensione locale è stimato in 71.400 m<sup>2</sup>, da collocarsi nell'ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo-misto a dominante produttiva, corrispondenti a:

- un **ampliamento dell'esistente area produttiva** ad ovest della Strada Provinciale n.248 "Schiavonesca-Marosticana", classificata come ampliabile dal Piano Provinciale, conseguente alla riqualificazione e riconversione prevista dal PAT dell'intera area classificata nel vigente PRG a destinazione produttiva (D2 - commercio, terziario e mista) in fronte strada nel Capoluogo;
- un **ampliamento dell'esistente area produttiva** a nord del Capoluogo per un suo adeguamento funzionale.

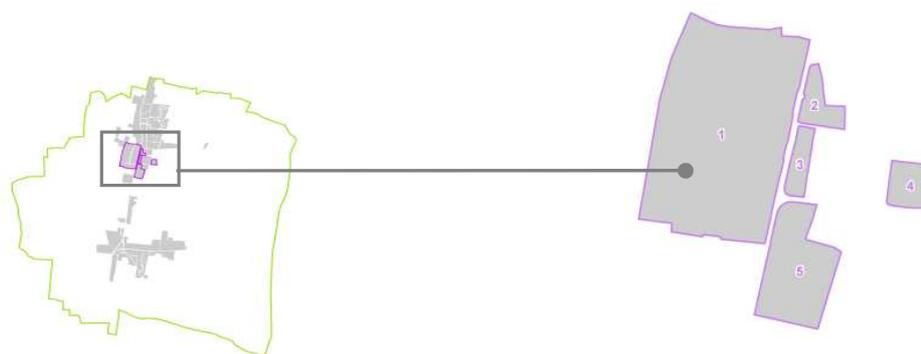
	SUPERIFICIE PRODUTTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
totale	<b>71.400 m<sup>2</sup></b>	<b>10m<sup>2</sup> ogni 100m<sup>2</sup></b>

La superficie produttiva prevista, è così composta:

- 12.834 m<sup>2</sup>, quale ampliamento del 10% ammesso per le aree ampliabili definite dal PTCP (\*);
- 58.566 m<sup>2</sup>, quale superficie produttiva esistente da trasferire negli ambiti di aree a funzione specializzata.

Coerentemente con le direttive e le prescrizioni del PTCP adottato, il PAT ne rispetta i limiti definiti all'articolo 67, prevedendo una superficie di nuova espansione pari al 10% dell'area considerata ampliabile dal piano provinciale, come definita nella seguente tabella. Tale capacità è ammessa, visto e considerato che già alla data di adozione del PTCP l'intero comparto programmato è attuato in misura superiore al 40%.

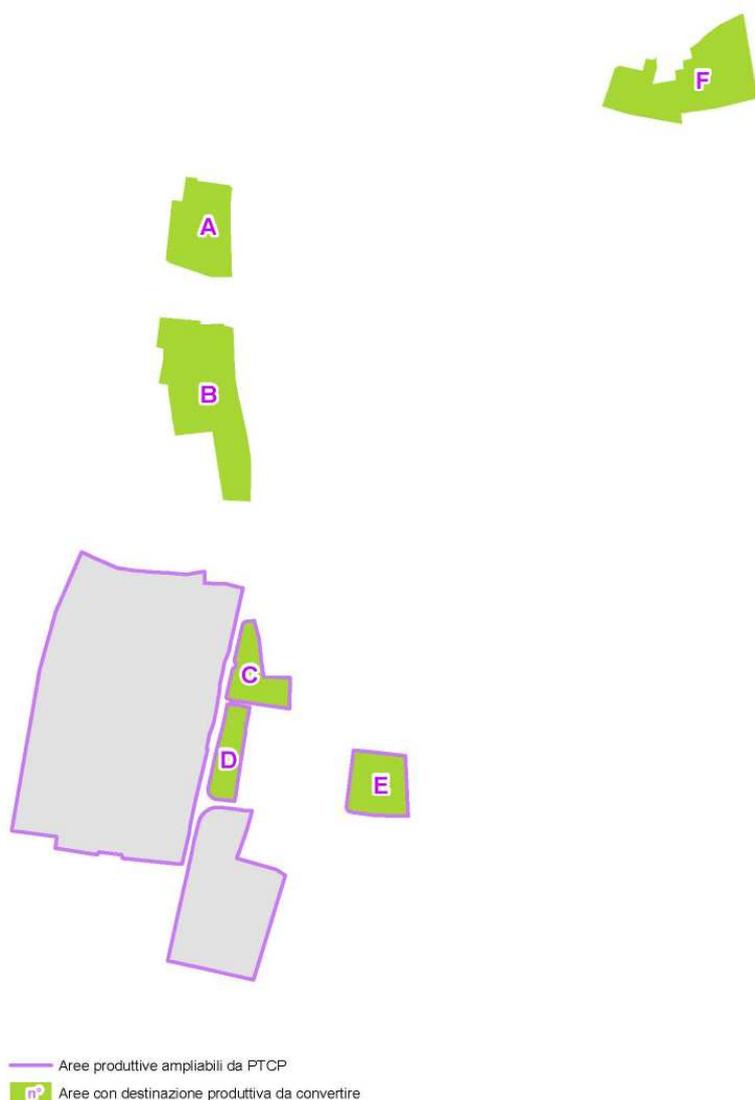
AREA AMPLIABILE (*)	SUPERIFICIE PRODUTTIVA PREVISTA
1	89.938 m <sup>2</sup>
2	5.238 m <sup>2</sup>
3	4.324 m <sup>2</sup>
4	6.303 m <sup>2</sup>
5	22.538 m <sup>2</sup>
<b>totale</b>	<b>128.341 m<sup>2</sup></b>





Congiuntamente a tale nuova superficie, il PAT per rispondere alle esigenze locali, in un'ottica di contenimento delle risorse, avvia il progetto di ridisegno del comparto produttivo, definendo azioni strutturali volte alla riqualificazione e redistribuzione delle superfici a destinazione produttiva; tale operazione assicura, a fronte della riqualificazione dell'esistente, una disponibilità di superficie produttiva aggiuntiva pari a **58.566 m<sup>2</sup>** come riscontrabile nell'immagine successiva. Il PI potrà, con le medesime modalità, attivare analoghi spostamenti senza determinare alcun incremento di superficie produttiva.

AREA	SUPERIFICIE PRODUTTIVA PREVISTA
A	9.417 m <sup>2</sup>
B	18.189 m <sup>2</sup>
C	5.239 m <sup>2</sup>
D	4.321 m <sup>2</sup>
E	6.300 m <sup>2</sup>
F	15.100 m <sup>2</sup>
<b>totale</b>	<b>58.566 m<sup>2</sup></b>





### 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.

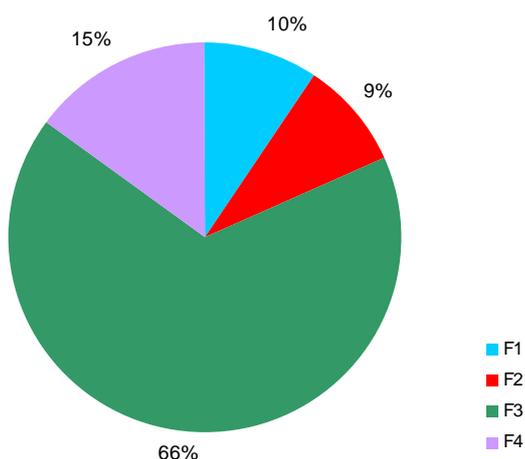
Primo passo è, pertanto, la definizione e quantificazione dei servizi (F1 – attrezzature per l'istruzione, F2 – attrezzature di interesse comune, F3 – attrezzature a parco, verde e sport, F4- parcheggi) presenti nel Comune di Schiavon che deriva dal Piano Regolatore Generale approvato e dal successivo rilevamento sul territorio dei servizi attuati. Successivamente, il PAT ne determinerà le carature complessive in ordine al dimensionamento previsto.

#### 3.1 La dotazione di servizi da PRG

Il Piano Regolatore Vigente ha individuato una dotazione di servizi pari a 120.961 m<sup>2</sup> così suddivisi: 67% (80.821 m<sup>2</sup>) ad aree attrezzate a verde, parco e sport, circa l'9% (10.622 m<sup>2</sup>) ad aree per attrezzature di interesse comune, circa il 15% (18.014 m<sup>2</sup>) a parcheggi e il 10% circa (11.504 m<sup>2</sup>) ad aree per l'istruzione.

INTERO TERRITORIO	complessivo	%
F1	11.504	10%
F2	10.622	9%
F3	80.821	67%
F4	18.014	15%
totale	<b>120.961</b>	<b>100%</b>

TIPO SERVIZI - intero territorio



**La dotazione di servizi per abitante**, considerando la popolazione attuale al 2009 pari a 2.601 (fonte Sistar 2009), è pari a **47 m<sup>2</sup>/ab**. Tale rapporto verrà riconsiderato e ricalibrato coerentemente al progetto di piano, come definito al successivo capitolo (capitolo 3.2).

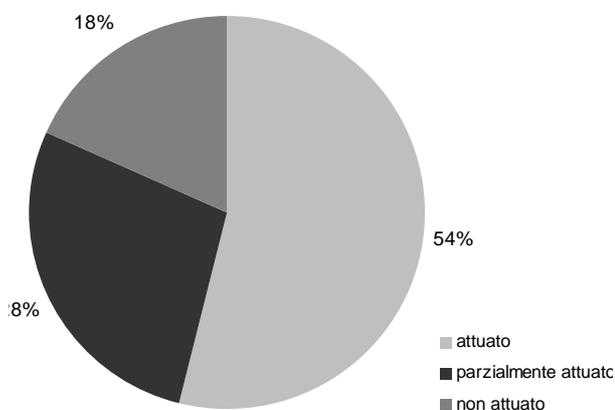


### 3.1.1 Verifica e stato di attuazione

Dell'intero complesso dei servizi circa il 54% risultano attuati (65.022 m<sup>2</sup>), il 28% circa parzialmente attuati (33.840 m<sup>2</sup>) ed il 18% (22.099 m<sup>2</sup>) non sono attuati.

STANDARDS	superficie mq	%
<b>attuato</b>	65.022	54%
<b>parzialmente attuato</b>	33.840	28%
<b>non attuato</b>	22.099	18%
<b>totale</b>	<b>120.961</b>	<b>100%</b>

STATO DI ATTUAZIONE - intero territorio



Se le aree per attrezzature di interesse comune (F2) e parcheggio (F4) risultano completamente attuate, le aree per l'istruzione (F1) e le aree attrezzate a verde, parco e sport (F3) sono attuate rispettivamente il 39% e 40%, come sintetizzato nelle tabelle sottostanti.





F 1		
	superficie mq	%
attuato	4.439	39%
parzialmente attuato	0	0%
non attuato	7.065	61%
<b>totale</b>	<b>11.504</b>	<b>100%</b>

F 2		
	superficie mq	%
attuato	10.622	100%
parzialmente attuato	0	0%
non attuato	0	0%
<b>totale</b>	<b>10.622</b>	<b>100%</b>

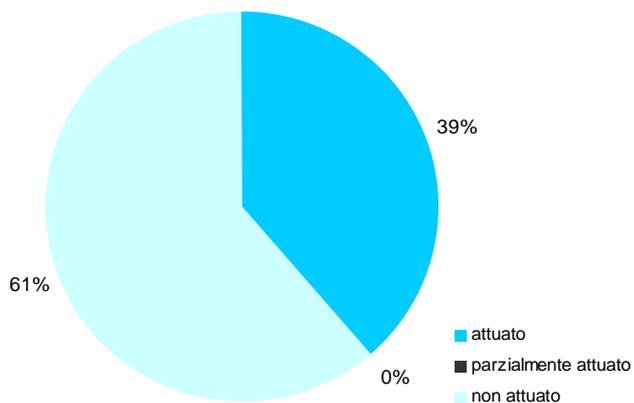
  

F 3		
	superficie mq	%
attuato	31.947	40%
parzialmente attuato	33.840	42%
non attuato	15.034	19%
<b>totale</b>	<b>80.821</b>	<b>100%</b>

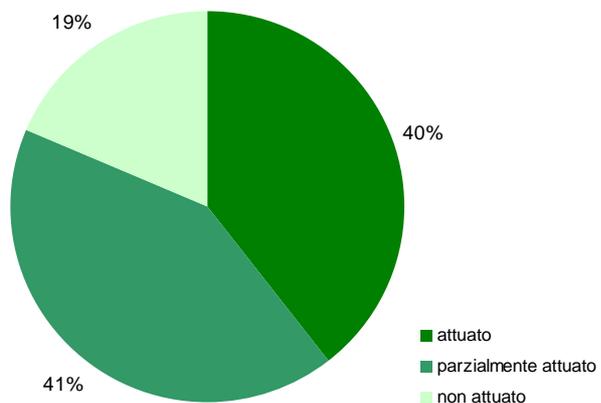
  

F 4		
	superficie mq	%
attuato	18.014	100%
parzialmente attuato	0	0%
non attuato	0	0%
<b>totale</b>	<b>18.014</b>	<b>100%</b>

STATO DI ATTUAZIONE - F1



STATO DI ATTUAZIONE - F3



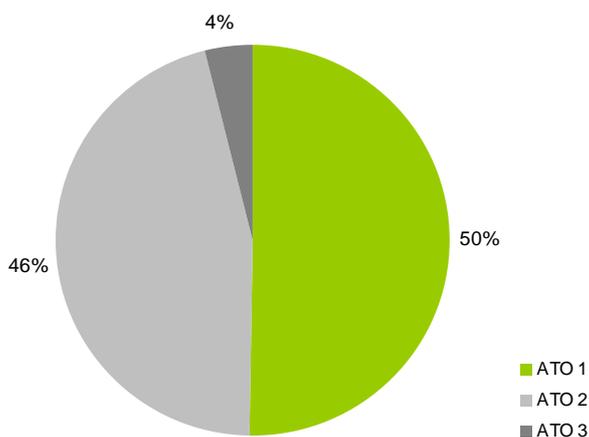


### 3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti

Ai fini del corretto dimensionamento delle aree a servizi e alla luce di quanto introdotto dalla LR n.11/04, che prevede che le dotazioni minime di aree per servizi siano "individuate in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ambiti territoriali omogenei e alle caratteristiche del tessuto insediativo", è utile definire il quadro dei servizi esistenti ripartendoli per gli ATO, così come individuate dal PAT. Infatti, l'introduzione degli Ambiti Territoriali Omogenei, ai sensi dell'articolo 13 co.1 lettera k) della LR n.11/2004, obbliga il PAT a confrontarsi con la ripartizione delle quantità esistenti allo stato attuale dal PRG previgente suddetti ATO. La suddetta quantità è, allo stato attuale del PRG previgente, così ripartita negli ATO definite dal PAT per il Comune di Schiavon.

INTERO TERRITORIO	parzialmente			complessivo	%
	attuato	attuato	non attuato		
ATO 1	33.958	15.040	11.294	60.292	50%
ATO 2	25.468	18.800	10.805	55.073	46%
ATO 3	4.820	0	0	4.820	4%
ATO 4	0	0	0	0	0%
ATO 5	358	0	0	358	0%
ATO 6	418	0	0	418	0%
<b>totale</b>	<b>64.246</b>	<b>33.840</b>	<b>22.099</b>	<b>120.961</b>	<b>100%</b>

RIPARTIZIONE SERVIZI PER ATO





### 3.2 La determinazione delle aree a servizi nel PAT

Ai sensi dell'articolo 31 della LR n.11/2004, il PAT si confronta con una strutturale innovazione rispetto alle dotazioni minime di aree per servizi, ammettendo che la quantità di queste ultime sia definita in ragione delle diverse destinazioni d'uso ed in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Nella legislazione urbanistica italiana gli spazi pubblici, cioè di proprietà pubblica, debbono essere previsti in quantità determinate (standards), proporzionali agli abitanti (ed indirettamente ai volumi edificati) e secondo un'articolazione funzionale altrettanto determinata. Ispirata ad una sia pur corretta valutazione quantitativa e funzionale delle necessità di spazi pubblici entro una città compatta, la legge relativa alle aree a standard ha avuto generalmente e paradossalmente un'applicazione poco attenta al disegno complessivo degli spazi pubblici al ruolo che essi potevano sostenere nel dare forma e struttura alla compagine urbana. A Schiavon, contrariamente ad altre realtà venete, tale "disegno" degli spazi pubblici, oltre ad essere ben riconosciuto, risulta ben strutturato. È, pertanto, su tale considerazione che il PAT ne conferma l'impianto, attivando però politiche per un suo rafforzamento e, soprattutto, per un suo strutturale miglioramento in termini qualitativi.

Dall'analisi precedentemente effettuata (capitolo 3.1) emerge che la dotazione quantitativa del PRG vigente appare soddisfacente, soprattutto con l'attuazione dei servizi già esistenti. Per quanto riguarda il loro grado di efficacia in relazione sia alla localizzazione e alla tipologia, si osserva che il capoluogo e la frazione di Longa (gli ATO urbani) risultano ben strutturati. Gli altri ATO, a carattere prevalentemente agricolo, vista la loro peculiare caratterizzazione, non vengono valutate nel progetto complessivo in quanto non presentano quei caratteri urbani che richiedono una strutturale programmazione, se non per i servizi strettamente legati alla residenza.

Dotazione complessiva di aree per attrezzature e servizi configurabili come standard urbanistici per la residenza

	Aree per istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
*	4,5 mq/ab	4,5 mq/ab	15 mq/ab	6 mq/ab	30 mq/ab
Superfici previste PRG	11.504	10.622	80.821	18.014	120.961
Superfici aggiuntive PAT	7.101	7.101	23.670	9.468	47.340
<b>Totale</b>	<b>18.605</b>	<b>17.723</b>	<b>104.491</b>	<b>27.482</b>	<b>168.301</b>

\* la ripartizione dei 30 mq/ab è una prima ipotesi definita dal PAT, che successivamente può essere ritarata in sede di PI

Dotazione per abitante di aree per attrezzature e servizi configurabili come standard urbanistici per la residenza

	Aree per istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
Riferimento parametro di legge	4,5 mq/ab	4,5 mq/ab	15 mq/ab	3,5 mq/ab	27,5 mq/ab
Abitanti teorici PRG:	3.998				
Superfici previste PRG	11.504	10.622	80.821	18.014	120.961
Superficie media per abitante	3	3	20	5	
Riferimento parametro di legge	4,5 mq/ab	4,5 mq/ab	15 mq/ab	6 mq/ab	30 mq/ab
Abitanti teorici PAT:	4.179				
Superfici complessive PAT	18.605	17.723	104.491	27.482	168.301
Superficie media per abitante	4	4	25	7	



Rispetto alle dotazioni previste dal PRG vigente e alla sua sostanziale conferma, il PAT ha ritenuto di aumentare la dotazione minima di aree per servizi in riferimento agli abitanti teorici complessivi previsti, ovvero rispetto al nuovo carico urbanistico programmato. Inoltre, relativamente alla dotazione minima prevista per legge (30 m<sup>2</sup>/ab, LR n.11/2004), il PAT in prima ipotesi ridistribuisce le quantità coerentemente alla vigente programmazione, anche se sarà successivamente con il PI che verrà precisata l'articolazione della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, anche e soprattutto in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Confrontando la dotazione prevista dal PRG con quella attesa (futura) con il PAT, si può evidenziare come vi sia una redistribuzione e riequilibrio generale delle quantità; i comandi specifici e le scelte strutturali attivati con il PAT intendono colmare alcune carenze strutturali in merito principalmente alla dotazione di servizi per l'istruzione (F1).

<b>RILIEVO STANDARS ATTUALI</b>	
<b>Standard attuali confermati</b>	120.961
<b>Realizzati*</b>	98.862
<b>F1 - Istruzione</b>	4.439
<b>F2 - Aree interesse comune</b>	10.622
<b>F3 - Verde Parco e Sport</b>	65.787
<b>F4 - Parcheggi</b>	18.014
<b>Non realizzati</b>	22.099
<b>F1 - Istruzione</b>	7.065
<b>F2 - Aree interesse comune</b>	0
<b>F3 - Verde Parco e Sport</b>	15.034
<b>F4 - Parcheggi</b>	0
<b>abitanti attuali</b>	2.601
<b>dimensionamento attuale</b> <b>(mq standars/abitante)</b>	47

\*comprensivi dei servizi parzialmente attuati

<b>NUOVI STANDARDS</b>	
<b>nuovi standards</b>	168.301
<b>standards PRG attuali confermati</b>	120.961
<b>standards proposti</b>	47.340
<b>**abitanti stimati</b>	4.144
<b>dimensionamento futuro</b> <b>(mq standars/abitante)</b>	41

\*\*abitanti insediati + abitanti teorici



#### 4. L'ARTICOLAZIONE NEL DECENNIO DI RIFERIMENTO

Con riferimento alle specificazioni riportate per ogni singolo sistema precedentemente trattato, il dimensionamento del PAT con riferimento al PRG vigente può essere riassunto come alla tabella sottostante:

	QUANTITÀ PREVISTE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
residenziale	<b>236.630 m<sup>3</sup></b>	<b>47.340 m<sup>2</sup></b>
commerciale/direzionale	<b>15.050 m<sup>2</sup> (slp)</b>	<b>15.050 m<sup>2</sup></b>
produttiva	<b>71.400 m<sup>2</sup></b>	<b>7.140 m<sup>2</sup></b>

##### 4.1 La suddivisione per ATO

Di particolare importanza nel determinare le scelte future del Piano Regolatore Comunale risultano i temi della ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

ATO		NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE*	SUPERFICIE COMM/DIREZ PREVISTA	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA
ATO 1	schiavon	110.208 m <sup>3</sup>	12.050 m <sup>2</sup>	71.400 m <sup>2</sup>
ATO 2	longa	75.197 m <sup>3</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 3	scovazzolo/palazzon	24.610 m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 4	colombara	5.750 m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 5	contrà bosella/s. corona	15.751 m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ATO 6	case peron	5.114 m <sup>3</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
		<b>236.630 m<sup>3</sup></b>	<b>15.050 m<sup>2</sup></b>	<b>71.400 m<sup>2</sup></b>

\* Le volumetrie riportate sono da intendersi volumetrie lorde, contenenti l'incremento del 15% ai sensi dall'art. 21 delle NTA del PRG previgente.



## 4.1.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m <sup>2</sup>
residenziale	m <sup>3</sup>	15.411	94.797	30 m <sup>2</sup> /ab	22.050
commerciale/direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	---	12.050	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	12.050
produttivo	m <sup>2</sup>	---	71.400	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	7.140
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	---	---	15m <sup>2</sup> /100m <sup>3</sup>	---
		abitanti insediati			
		abitanti teorici	735	150 m <sup>3</sup>	
		aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )	41.240		

**Caratteristiche**

È il capoluogo comunale, nel quale si concentrano i maggiori servizi alla collettività. È l'ambito, prevalentemente urbano, con la maggiore densità edilizia ed abitativa del territorio comunale.

La struttura viaria e l'organizzazione dell'insediamento ha conservato immutate le sue caratteristiche almeno fino agli anni sessanta.

La maglia infrastrutturale è ancora quella dell'impianto originario, con alcune riconoscibili tracce di viabilità "storica", gli assi Nord-Sud che collegano Vicenza a Marostica e Bassano, che in epoca romana erano presumibilmente i cardini, e le interconnessioni Est-Ovest del reticolo delle vie minori che in esse confluiscono, su tutte via S. Teresa che può apparire come un antico decumano.

Ben diversa è la struttura del tessuto urbano che subisce una radicale trasformazione all'inizio degli anni sessanta. Il tessuto urbano compatto si sviluppa prevalentemente lungo la strada SS n.248 e si espande lungo le direttrici che dal centro dipartono in ramificazioni lungo le strade di relazione nelle quali l'edificazione (diffusa) si è distribuita, in modo più denso in corrispondenza del capoluogo, dove lo spazio costruito delimita e racchiude lo spazio non edificato, sempre meno destinato alla funzione agricola produttiva e sempre più parcellizzato.



Il centro si contraddistingue per un impianto urbano storico catalogato nell'Atlante dei centri storici del Veneto, nonché delimitato nel previgente PRG, quale centro storico. Sono rimaste a testimonianza del passato alcune case rurali, ormai inglobate nel tessuto urbano di più recente formazione, e due edifici riconosciuti dall'Istituto Regionale Ville Venete, Villa Rota e Villa Palazzi.

A nord e ad ovest, lungo l'asse stradale della ex SS n.248, si sviluppa una zona mista a destinazione commerciale e terziario, nella quale si può riconoscere un importante elemento caratterizzante e identitario: il complesso industriale delle distillerie Poli.

L'ambito racchiude, inoltre, al proprio interno l'area produttiva dell'intero territorio comunale, costituita per lo più di piccole imprese artigianali e industriali (lato Ovest).

### Obiettivi

- potenziare nel quadro generale di struttura il Capoluogo, consolidandone il ruolo preferenziale di polo abitativo, anche in termini di servizi legati alla residenza;
- garantire una adeguata offerta di servizi alla residenza, anche in termini di aree attrezzate a verde e parcheggi, confermandone l'impianto sul territorio e valorizzando le connessioni attraverso una trama di percorsi ciclo-pedonali questi ultimi funzionali a divenire una vera e propria rete per la mobilità alternativa alla viabilità locale;
- la creazione del nuovo polo scolastico quale intervento per qualificare l'intero sistema dei servizi;
- avviare un processo sinergico tra le attrezzature del sistema dei servizi favorendone l'accessibilità e l'integrazione;
- potenziamento e completamento delle zone produttive esistenti;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere ri-localizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;
- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;



- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

### Scelte e azioni di piano

- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento dell'entità urbane del Capoluogo, attraverso il recupero di aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla valorizzazione delle aree di riqualificazione e riconversione e alla creazione di nuove aree di espansione con livelli elevati di qualità urbana tipologica-morfologica e funzionale;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- nuove previsioni di sviluppo insediativo in continuità con le ultime espansioni realizzate e in via di completamento, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- previsione per i nuovi insediamenti urbani di una adeguata e opportuna percentuale di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, assicurandone un "mix funzionale";
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- qualificare il sistema dei servizi connessi con la creazione del nuovo polo scolastico;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni tra i due poli e si integri con il territorio agricolo;
- interventi di ampliamento delle attuali zone artigianali e produttive a completamento delle zone esistenti, contestuali ad interventi su comparti ed ambiti con medesima destinazione individuate dal Piano come da riqualificare e riconvertire;



- possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi a seguito della certificazione delle aziende secondo i parametri ISO ed EMAS;
- possibili forme di incentivazione alla delocalizzazione dell'attività in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- interventi conformi alla pianificazione sovraordinata, volti a migliorare l'integrazione con le previsioni del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire la programmazione sostenibile dello sviluppo urbano, attribuendo ad alcuni assi viari primari il ruolo di strade di distribuzione e collegamento e dirottando i movimenti di attraversamento del centro urbano secondo canali di scorrimento più efficienti e meno compromessi da funzioni prettamente urbane;
- interventi volti a migliorare l'efficienza del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire da un lato una migliore penetrazione ai tessuti urbani elevandone il livello di accessibilità e dall'altro la "messa in sicurezza", coordinandone gli interventi con la pianificazione sovraordinata, con interventi puntuali quali: installazioni di impianti semaforici e miglioramento delle segnaletiche di attraversamento pedonale e ciclabile;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione dei centri storici, delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei cono visuali;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico.



## 4.1.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m <sup>2</sup>
residenziale	m <sup>3</sup>	15.396	59.801	30 m <sup>2</sup> /ab	15.060
commerciale/direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	---	3.000	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	3.000
produttivo	m <sup>2</sup>	---	---	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	---	---	15m <sup>2</sup> /100m <sup>3</sup>	---
		Abitanti insediati			
		Abitanti teorici		502	150 m <sup>3</sup>
		aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )		18.060	

**Caratteristiche**

L'ambito si presenta come caratteristica aggregazione rurale determinata dalla presenza di più "corti dominicali", alcune ancora sostanzialmente integre come la cinquecentesca Villa Chiericati Showa, la più rappresentativa dell'intero territorio comunale con il suo parco.

Il Centro di Longa è catalogato nell'Atlante dei centri storici del Veneto nonché individuato quale zona territoriale omogenea A nel PRG previgente ed il tessuto urbano è definito da un sistema viario che si caratterizza per l'attraversamento Nord – Sud della ex SS n.248 Marosticana e da 4 strade minori che vi si interconnettono nel senso Ovest – Est, alcune delle quali facenti parte di una antica centuriazione romana.

I caratteri "prevalentemente rurali" sono riscontrabili anche dalla presenza di altri importanti fabbricati di minor pregio oramai inseriti nel tessuto edilizio, la maggior parte di questi in uno stato di abbandono e degrado, quali le "vaccherie", i casoni e le colombarie. Altre importanti testimonianze sono Villa Negri, detta corte celeste, e Villa Maragno (ora Perini-Zago), tutte catalogate dall'Istituto Regionale Ville venete e le preesistenze rurali, primo tra tutti ad Est l'antico nucleo Peraro costituito da edifici rurali molto poveri.

Lo sviluppo insediativo è avvenuto soprattutto verso Est a ridosso di via Peraro e via Sila, in forza di piani di lottizzazione monofunzionali attuati a partire dagli



anni '70, alterando l'originario impianto storico e saldandosi, senza continuità di impianto e di qualità architettonica, con i più antichi nuclei (come Peraro).

In questo ambito sono concentrate la maggior parte delle attrezzature sportive comunali e vi è la presenza di importanti servizi anche a carattere sovracomunale, ristoranti e un albergo.

### Obiettivi

- potenziare nel quadro generale di struttura la frazione di Longa, consolidandone il ruolo preferenziale di polo abitativo, anche in termini di servizi legati alla residenza;
- ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- garantire una adeguata offerta di servizi alla residenza, anche in termini di aree attrezzate a verde e parcheggi, confermandone l'impianto sul territorio e valorizzando le connessioni attraverso una trama di percorsi ciclo-pedonali questi ultimi funzionali a divenire una vera e propria rete per la mobilità alternativa alla viabilità locale;
- avviare un processo sinergico tra le attrezzature del sistema dei servizi favorendone l'accessibilità e l'integrazione;
- possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi a seguito della certificazione delle aziende secondo i parametri ISO ed EMAS;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere ri-localizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- valorizzazione delle tipicità del sistema ambientale, siano esse naturali o frutto di un felice apporto dei processi di antropizzazione del territorio, per salvaguardare l'unicità della struttura urbana, delle sue tradizioni e del paesaggio (costituisce un quadro vincolante sia per la crescita che per la sua conservazione) e la relazione esistente tra i centri urbani, il tessuto agrario preesistente e l'ambiente naturale (costituisce un equilibrato rapporto identitario);
- promuovere il sistema produttivo agricolo quale fondamentale risorsa per lo sviluppo del territorio;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;
- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;



- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

### **Scelte e azioni di piano**

- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento dell'entità urbana, attraverso il recupero di aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla valorizzazione delle aree di riqualificazione e riconversione e alla creazione di nuove aree di espansione con livelli elevati di qualità urbana tipologica-morfologica e funzionale;
- riqualificazione del tessuto e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- nuove previsioni di sviluppo insediativo in continuità con le ultime espansioni realizzate e in via di completamento, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- previsione per i nuovi insediamenti urbani di una adeguata e opportuna percentuale di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, assicurandone un "mix funzionale";
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti a valorizzare l'identità propria dei nuclei rurali, anche rafforzandone la vocazione residenziale, attraverso interventi di completamento previsti dal PRG previgente;
- interventi indirizzati a dare risposta alla domanda insediativa di carattere "diffuso", anche necessariamente in forme selettive, soprattutto ricondurre, al disegno ed alla sintesi di un nuovo impianto urbano di qualità e di alto profilo;
- avviare una politica di controllo della diffusione basata sul principio del riordino e della riqualificazione architettonico-edilizia con possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi;
- interventi indirizzati a promuovere l'utilizzo di materiali eco-compatibili ed energie rinnovabili;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;



- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni tra i due poli e si integri con il territorio agricolo;
- possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi a seguito della certificazione delle aziende secondo i parametri ISO ed EMAS;
- possibili forme di incentivazione alla delocalizzazione dell'attività in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- interventi volti alla tutela dell'ambiente che non deve tradursi soltanto nell'introduzione di vincoli che impediscano le trasformazioni improprie ma che richiede uno sforzo aggiuntivo per identificare le condizioni di modalità d'uso, azioni ed interventi per riconoscere e comunicare la consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio territoriale;
- interventi mirati a progetti di ricostruzione dei corridoi ecologici attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale, che potrebbe svilupparsi in un'ottica intercomunale di costituzione di una rete di luoghi di eccellenza ambientale;
- interventi volti alla valorizzazione della vocazione agricola e delle relative specificità;
- interventi di valorizzazione del sistema delle acque e del prato stabile connotante il paesaggio;
- interventi conformi alla pianificazione sovraordinata, volti a migliorare l'integrazione con le previsioni del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire la programmazione sostenibile dello sviluppo urbano, attribuendo ad alcuni assi viari primari il ruolo di strade di distribuzione e collegamento e dirottando i movimenti di attraversamento del centro urbano secondo canali di scorrimento più efficienti e meno compromessi da funzioni prettamente urbane;
- interventi volti a migliorare l'efficienza del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire da un lato una migliore penetrazione ai tessuti urbani elevandone il livello di accessibilità e dall'altro la "messa in sicurezza", coordinandone gli interventi con la pianificazione sovraordinata, con interventi puntuali quali: installazioni di impianti semaforici e miglioramento delle segnaletiche di attraversamento pedonale e ciclabile;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione dei centri storici, delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;



- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico.





## 4.1.3 Ambito Territoriale Omogeneo n.3

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m <sup>2</sup>
residenziale	m <sup>3</sup>	2.645	21.965	30 m <sup>2</sup> /ab	4.920
commerciale/direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	---	---	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
produttivo	m <sup>2</sup>	---	---	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	---	---	15m <sup>2</sup> /100m <sup>3</sup>	---
		Abitanti insediati			
		Abitanti teorici		164	150 m <sup>3</sup>
		aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )		4.920	

**Caratteristiche**

È un ambito a vocazione produttiva primaria che, fin dall'epoca romana, si caratterizza per un paesaggio contrassegnato da prati stabili con una conformazione a campi aperti e campi a seminativo separati da filari alberati e siepi. Sono, inoltre, riscontrabili piccoli frutteti compresi tra via Olmi via S. Romana e via S. Teresa.

L'ambito conserva le testimonianze naturali del paesaggio antico dove si legge ancora il rapporto tradizionale tra le linee d'acqua, le strade, le trame dei campi coltivati e le case rurali (la maggior parte di queste sono attualmente aziende agricole). Relativamente ai corsi d'acqua è importante la presenza della roggia Grimana Vecchia, sottoposta a vincolo paesaggistico, che corre da Nord verso Sud con leggera deviazione verso Ovest.

Il sistema insediativo, riconducibile prevalentemente al periodo successivo al 1946, è di tipo sparso caratterizzato da piccoli nuclei rurali ben contestualizzati nell'ambito e con identità propria. Solamente a Nord, verso Marostica, c'è l'aggregato di Scovazzolo, dove oltre alla residenza si riscontra la presenza di attività agricole, allevamento e artigianali.



## Obiettivi

- ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere ri-localizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- valorizzazione delle tipicità del sistema ambientale, siano esse naturali o frutto di un felice apporto dei processi di antropizzazione del territorio, per salvaguardare l'unicità della struttura urbana, delle sue tradizioni e del paesaggio (costituisce un quadro vincolante sia per la crescita che per la sua conservazione) e la relazione esistente tra i centri urbani, il tessuto agrario preesistente e l'ambiente naturale (costituisce un equilibrato rapporto identitario);
- il sistema produttivo agricolo, quale fondamentale risorsa per lo sviluppo del territorio;
- garantire la peculiare vocazione agricola del territorio: assicurando agli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie; limitando le attività extra agricole al solo utilizzo degli edifici residenziali esistenti e di quelli non più funzionali entro limiti dimensionali adeguati;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;
- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

## Scelte e azioni di piano

- interventi volti a valorizzare l'identità propria dei nuclei rurali, anche rafforzandone la vocazione residenziale, attraverso interventi di completamento previsti dal PRG previgente;
- interventi indirizzati a dare risposta alla domanda insediativa di carattere "diffuso", anche necessariamente in forme selettive, soprattutto ricondurre, al disegno ed alla sintesi di un nuovo impianto urbano di qualità e di alto profilo;



- avviare una politica di controllo della diffusione basata sul principio del riordino e della riqualificazione architettonico-edilizia con possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi;
- interventi indirizzati a promuovere l'utilizzo di materiali eco-compatibili ed energie rinnovabili;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni tra i due poli e si integri con il territorio agricolo;
- possibili forme di incentivazione alla delocalizzazione dell'attività in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- interventi volti alla tutela dell'ambiente che non deve tradursi soltanto nell'introduzione di vincoli che impediscano le trasformazioni improprie ma che richiede uno sforzo aggiuntivo per identificare le condizioni di modalità d'uso, azioni ed interventi per riconoscere e comunicare la consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio territoriale;
- interventi mirati a progetti di ricostruzione dei corridoi ecologici attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale, che potrebbe svilupparsi in un ottica intercomunale di costituzione di una rete di luoghi di eccellenza ambientale;
- interventi volti alla valorizzazione della vocazione agricola e delle relative specificità;
- interventi di valorizzazione del sistema delle acque e del prato stabile connotante il paesaggio;
- interventi diretti a garantire per gli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie e disciplinare le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi;
- promozione di attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuovere e tutelare forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici;
- interventi conformi alla pianificazione sovraordinata, volti a migliorare l'integrazione con le previsioni del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire la programmazione sostenibile dello sviluppo urbano, attribuendo ad alcuni assi viari primari il ruolo di strade di distribuzione e collegamento e dirottando i movimenti di attraversamento del centro urbano secondo canali di scorrimento più efficienti e meno compromessi da funzioni prettamente urbane;
- interventi volti a migliorare l'efficienza del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire da un lato una migliore penetrazione ai tessuti urbani elevandone il livello di accessibilità e dall'altro la "messa in sicurezza", coordinandone gli interventi con la pianificazione sovraordinata,



- con interventi puntuali quali: installazioni di impianti semaforici e miglioramento delle segnaletiche di attraversamento pedonale e ciclabile;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione dei centri storici, delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
  - interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
  - riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali;
  - promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
  - integrazione di attività agricola con attività agrituristica;
  - localizzazione di un progetto strategico da assoggettare a specifico Accordo di Programma (artt. 6 e 7 LR n.11/04).





## 4.1.4 Ambito Territoriale Omogeneo n.4

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m <sup>2</sup>
residenziale	m <sup>3</sup>	---	5.750	30 m <sup>2</sup> /ab	1.140
commerciale/direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	---	---	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
produttivo	m <sup>2</sup>	---	---	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	---	---	15m <sup>2</sup> /100m <sup>3</sup>	---
		Abitanti insediati			
		Abitanti teorici	38	150 m <sup>3</sup>	
		aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )	1.140		

**Caratteristiche**

È un'ATO a prevalente vocazione rurale, con la presenza di campi a seminativo e prati stabili delimitati da filari di alberi e siepi, nel quale è forte la componente produttiva primaria. Dal punto di vista paesaggistico-ambientale risulta la meno pregiata rispetto agli altri ambiti con simili caratteristiche.

Unico elemento che rompe la continuità dei campi aperti è la roggia Grimana Vecchia, caratterizzata da una fitta vegetazione ripariale lungo le sponde, con andamento NO-SE.

Gli insediamenti, di tipo rurale con un impianto che prevede uno sviluppo fine alla vocazione agricola, sono stati quasi tutti realizzati successivamente all'anno 1971. Alcuni di questi sono vincolati nel previgente PRG come ad esempio Cà Cogo, peraltro catalogata dall'Istituto Regionale Ville Venete.

Gli edifici si attestano principalmente lungo la Sp n.52 Bassanese con qualche discontinua presenza lungo via Peraro, unico collegamento al vicino centro urbano di Longa.

**Obiettivi**

- ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;



- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere ri-localizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- valorizzazione delle tipicità del sistema ambientale, siano esse naturali o frutto di un felice apporto dei processi di antropizzazione del territorio, per salvaguardare l'unicità della struttura urbana, delle sue tradizioni e del paesaggio (costituisce un quadro vincolante sia per la crescita che per la sua conservazione) e la relazione esistente tra i centri urbani, il tessuto agrario preesistente e l'ambiente naturale (costituisce un equilibrato rapporto identitario);
- il sistema produttivo agricolo, quale fondamentale risorsa per lo sviluppo del territorio;
- garantire la peculiare vocazione agricola del territorio: assicurando agli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie; limitando le attività extra agricole al solo utilizzo degli edifici residenziali esistenti e di quelli non più funzionali entro limiti dimensionali adeguati;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;
- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

### **Scelte e azioni di piano**

- interventi volti a valorizzare l'identità propria dei nuclei rurali, anche rafforzandone la vocazione residenziale, attraverso interventi di completamento previsti dal PRG precedente;
- interventi indirizzati a dare risposta alla domanda insediativa di carattere "diffuso", anche necessariamente in forme selettive, soprattutto ricondurre, al disegno ed alla sintesi di un nuovo impianto urbano di qualità e di alto profilo;
- avviare una politica di controllo della diffusione basata sul principio del riordino e della riqualificazione architettonico-edilizia con possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi;



- interventi indirizzati a promuovere l'utilizzo di materiali eco-compatibili ed energie rinnovabili;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni tra i due poli e si integri con il territorio agricolo;
- possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi a seguito della certificazione delle aziende secondo i parametri ISO ed EMAS;
- interventi diretti, in un'ottica intercomunale coerente con la pianificazione sovraordinata, alla localizzazione di nuove zone produttive che privilegiano l'aspetto delle connessioni con le principali vie di comunicazione e promuovano, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, il miglioramento della dotazione dei servizi a livello comunale attraverso accordi pubblico-privati;
- possibili forme di incentivazione alla delocalizzazione dell'attività in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- interventi volti alla tutela dell'ambiente che non deve tradursi soltanto nell'introduzione di vincoli che impediscano le trasformazioni improprie ma che richiede uno sforzo aggiuntivo per identificare le condizioni di modalità d'uso, azioni ed interventi per riconoscere e comunicare la consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio territoriale;
- interventi mirati a progetti di ricostruzione dei corridoi ecologici attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale, che potrebbe svilupparsi in un'ottica intercomunale di costituzione di una rete di luoghi di eccellenza ambientale;
- interventi volti alla valorizzazione della vocazione agricola e delle relative specificità;
- interventi di valorizzazione del sistema delle acque e del prato stabile connotante il paesaggio;
- interventi diretti a garantire per gli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie e disciplinare le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi;
- promozione di attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuovere e tutelare forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici;
- interventi conformi alla pianificazione sovraordinata, volti a migliorare l'integrazione con le previsioni del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire la programmazione sostenibile dello sviluppo urbano, attribuendo ad alcuni assi viari primari il ruolo di strade di distribuzione e collegamento e dirottando i movimenti di attraversamento del centro urbano



- secondo canali di scorrimento più efficienti e meno compromessi da funzioni prettamente urbane;
- interventi volti a migliorare l'efficienza del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire da un lato una migliore penetrazione ai tessuti urbani elevandone il livello di accessibilità e dall'altro la "messa in sicurezza", coordinandone gli interventi con la pianificazione sovraordinata, con interventi puntuali quali: installazioni di impianti semaforici e miglioramento delle segnaletiche di attraversamento pedonale e ciclabile;
  - interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione dei centri storici, delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
  - interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
  - riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali;
  - promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
  - integrazione di attività agricola con attività agrituristica.





## 4.1.5 Ambito Territoriale Omogeneo n.5

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m <sup>2</sup>
residenziale	m <sup>3</sup>	7.702	8.049	30 m <sup>2</sup> /ab	3.150
commerciale/direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	---	---	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
produttivo	m <sup>2</sup>	---	---	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	---	---	15m <sup>2</sup> /100m <sup>3</sup>	---
		Abitanti insediati			
		Abitanti teorici		105	150 m <sup>3</sup>
		aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )		3.150	

**Caratteristiche**

L'ambito è caratterizzato da un paesaggio a campi chiusi delimitati da siepi e dall'attraversamento Nord – Sud del torrente Ghebo con la sua vegetazione ripariale (sottoposto a vincolo paesaggistico e inserito in Rete natura 2000 come Sito di Importanza Comunitaria) che divide in modo quasi simmetrico l'ambito e verso Est dal passaggio del torrente Lavarda (che gode delle stesse tutele del Ghebo). La prevalenza dei campi è coltivata a seminativo ma permangono alcuni frutteti, qualche sporadico vigneto e pochi prati stabili di ridotte dimensioni. In via Vallazza, i campi, coltivati a seminativo, sono aperti e caratterizzati ancora dalla presenza di filari e siepi.

Nella parte più meridionale è facile incontrare risorgive.

Pochi sono gli edifici esistenti, realizzati principalmente tra il 1946 ed il '71, tra i quali ve ne sono due vincolati con grado di protezione dal PRGC lungo via Bosella. Caratteristica preminente di quest'ambito è la presenza di nuclei, considerati rurali (Bosella e S.Corona), in cui gli edifici, la maggior parte dei quali realizzati dopo il 1971, non sono sempre funzionali al fondo ma spesso ad uso residenza.



## Obiettivi

- ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere ri-localizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- valorizzazione delle tipicità del sistema ambientale, siano esse naturali o frutto di un felice apporto dei processi di antropizzazione del territorio, per salvaguardare l'unicità della struttura urbana, delle sue tradizioni e del paesaggio (costituisce un quadro vincolante sia per la crescita che per la sua conservazione) e la relazione esistente tra i centri urbani, il tessuto agrario preesistente e l'ambiente naturale (costituisce un equilibrato rapporto identitario);
- il sistema produttivo agricolo, quale fondamentale risorsa per lo sviluppo del territorio;
- garantire la peculiare vocazione agricola del territorio: assicurando agli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie; limitando le attività extra agricole al solo utilizzo degli edifici residenziali esistenti e di quelli non più funzionali entro limiti dimensionali adeguati;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;
- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

## Scelte e azioni di piano

- interventi volti a valorizzare l'identità propria dei nuclei rurali, anche rafforzandone la vocazione residenziale, attraverso interventi di completamento previsti dal PRG precedente;
- interventi indirizzati a dare risposta alla domanda insediativa di carattere "diffuso", anche necessariamente in forme selettive, soprattutto ricondurre, al disegno ed alla sintesi di un nuovo impianto urbano di qualità e di alto profilo;



- avviare una politica di controllo della diffusione basata sul principio del riordino e della riqualificazione architettonico-edilizia con possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi;
- interventi indirizzati a promuovere l'utilizzo di materiali eco-compatibili ed energie rinnovabili;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni tra i due poli e si integri con il territorio agricolo;
- possibili forme di incentivazione alla delocalizzazione dell'attività in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- interventi volti alla tutela dell'ambiente che non deve tradursi soltanto nell'introduzione di vincoli che impediscano le trasformazioni improprie ma che richiede uno sforzo aggiuntivo per identificare le condizioni di modalità d'uso, azioni ed interventi per riconoscere e comunicare la consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio territoriale;
- interventi mirati a progetti di ricostruzione dei corridoi ecologici attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale, che potrebbe svilupparsi in un ottica intercomunale di costituzione di una rete di luoghi di eccellenza ambientale;
- interventi volti alla valorizzazione della vocazione agricola e delle relative specificità;
- interventi di valorizzazione del sistema delle acque e del prato stabile connotante il paesaggio;
- interventi diretti a garantire per gli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie e disciplinare le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi;
- promozione di attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuovere e tutelare forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici;
- interventi conformi alla pianificazione sovraordinata, volti a migliorare l'integrazione con le previsioni del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire la programmazione sostenibile dello sviluppo urbano, attribuendo ad alcuni assi viari primari il ruolo di strade di distribuzione e collegamento e dirottando i movimenti di attraversamento del centro urbano secondo canali di scorrimento più efficienti e meno compromessi da funzioni prettamente urbane;
- interventi volti a migliorare l'efficienza del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire da un lato una migliore penetrazione ai tessuti urbani elevandone il livello di accessibilità e dall'altro la "messa in sicurezza", coordinandone gli interventi con la pianificazione sovraordinata,



- con interventi puntuali quali: installazioni di impianti semaforici e miglioramento delle segnaletiche di attraversamento pedonale e ciclabile;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione dei centri storici, delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
  - interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
  - riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali;
  - promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
  - integrazione di attività agricola con attività agrituristica.





## 4.1.6 Ambito Territoriale Omogeneo n.6

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m <sup>2</sup>
residenziale	m <sup>3</sup>	3.964	1.150	30 m <sup>2</sup> /ab	1.020
commerciale/direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	---	---	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
produttivo	m <sup>2</sup>	---	---	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	---
turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	---	---	15m <sup>2</sup> /100m <sup>3</sup>	---
		Abitanti insediati			
		Abitanti teorici		34	150 m <sup>3</sup>
		aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )		1.020	

**Caratteristiche**

Quest'ambito compreso tra l'ATO 1 a EST, il comune di Breganze a Ovest e l'ATO 5 a Sud, presenta caratteristiche rurali, con campi aperti a volta divisi da siepi e filari, nel quale la concentrazione dei prati stabili in rapporto all'estensione territoriale è la più elevata dell'intero territorio comunale. Nel paesaggio agrario si possono distinguere le colture a seminativo, frutteto e una zona a vigneto.

In quest'ambito non c'è la presenza capillare dei canali e scoli ravvisabile in altri contesti del territorio comunale ma il torrente Ghebo (Sito di Interesse Comunitario) lambisce l'ATO nel confine Sud-Ovest e determina un areale di vincolo paesaggistico verso Est.

Il tessuto edilizio si concentra maggiormente in un nucleo rurale, entro il quale si trova un edificio rurale tutelato dal PRG vigente, costituito prevalentemente da residenza ed annessi legati alla conduzione dei campi tutti realizzati dopo il 1971, e da alcune case sparse anch'esse realizzate dopo gli anni '70.

Il reticolo viario consta di due vie, Roncaglia vaccheria e Roncaglia di sopra, che collegano il nucleo rurale e le case sparse al centro di Schiavon, e di una modesta quantità di capezzagne per l'accesso ai fondi.



## Obiettivi

- ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere ri-localizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- valorizzazione delle tipicità del sistema ambientale, siano esse naturali o frutto di un felice apporto dei processi di antropizzazione del territorio, per salvaguardare l'unicità della struttura urbana, delle sue tradizioni e del paesaggio (costituisce un quadro vincolante sia per la crescita che per la sua conservazione) e la relazione esistente tra i centri urbani, il tessuto agrario preesistente e l'ambiente naturale (costituisce un equilibrato rapporto identitario);
- il sistema produttivo agricolo, quale fondamentale risorsa per lo sviluppo del territorio;
- garantire la peculiare vocazione agricola del territorio: assicurando agli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie; limitando le attività extra agricole al solo utilizzo degli edifici residenziali esistenti e di quelli non più funzionali entro limiti dimensionali adeguati;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;
- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

## Scelte e azioni di piano

- interventi volti a valorizzare l'identità propria dei nuclei rurali, anche rafforzandone la vocazione residenziale, attraverso interventi di completamento previsti dal PRG precedente;
- interventi indirizzati a dare risposta alla domanda insediativa di carattere "diffuso", anche necessariamente in forme selettive, soprattutto ricondurre, al disegno ed alla sintesi di un nuovo impianto urbano di qualità e di alto profilo;



- avviare una politica di controllo della diffusione basata sul principio del riordino e della riqualificazione architettonico-edilizia con possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi;
- interventi indirizzati a promuovere l'utilizzo di materiali eco-compatibili ed energie rinnovabili;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni tra i due poli e si integri con il territorio agricolo;
- possibili forme di incentivazione alla delocalizzazione dell'attività in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- interventi volti alla tutela dell'ambiente che non deve tradursi soltanto nell'introduzione di vincoli che impediscano le trasformazioni improprie ma che richiede uno sforzo aggiuntivo per identificare le condizioni di modalità d'uso, azioni ed interventi per riconoscere e comunicare la consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio territoriale;
- interventi mirati a progetti di ricostruzione dei corridoi ecologici attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale, che potrebbe svilupparsi in un ottica intercomunale di costituzione di una rete di luoghi di eccellenza ambientale;
- interventi volti alla valorizzazione della vocazione agricola e delle relative specificità;
- interventi di valorizzazione del sistema delle acque e del prato stabile connotante il paesaggio;
- interventi diretti a garantire per gli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie e disciplinare le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi;
- promozione di attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuovere e tutelare forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici;
- interventi conformi alla pianificazione sovraordinata, volti a migliorare l'integrazione con le previsioni del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire la programmazione sostenibile dello sviluppo urbano, attribuendo ad alcuni assi viari primari il ruolo di strade di distribuzione e collegamento e dirottando i movimenti di attraversamento del centro urbano secondo canali di scorrimento più efficienti e meno compromessi da funzioni prettamente urbane;
- interventi volti a migliorare l'efficienza del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire da un lato una migliore penetrazione ai tessuti urbani elevandone il livello di accessibilità e dall'altro la "messa in sicurezza", coordinandone gli interventi con la pianificazione sovraordinata,



- con interventi puntuali quali: installazioni di impianti semaforici e miglioramento delle segnaletiche di attraversamento pedonale e ciclabile;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione dei centri storici, delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
  - interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
  - riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali;
  - promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
  - integrazione di attività agricola con attività agrituristica.



## 5. ~~LA DEFINIZIONE DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE~~ QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO

~~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 Schiavon è stata qualificata, a seguito di opportuno studio agronomico a cui si rimanda, la superficie agraria trasformabile (SAT):~~

COMUNE DI SCHIAVON			
Sup. territoriale (ha)	SAU ISTAT 2001 (ha)	SAU studio agronomico (ha)	SAT (ha)
1197,38	998,8	1.011,45	13,15

$$SAU_{St.AGR} = 1.011,45 \text{ (Ha)}$$

$$STC = 1197,38 \text{ (Ha)}$$

$$SAU_{St.AGR}/STC = 1.011,45 / 1197,38 = 84,5\%$$

trasformabilità SAU in PAT 84,5% > 61,3%

$$\text{indice di trasformabilità } 40\% * 3,24 = 1,3$$

$$SAT = SAU_{St.AGR} * 1,3\% = 1.011,45 * 1,3\% = 13,15 \text{ (Ha)}$$

~~Ai sensi del provvedimento della LR n.11/2004, art.50, comma 1, lettera c), i Comuni, in sede di redazione del PAT, in relazione alle specifiche caratteristiche del proprio territorio comunale, può apportare modifiche in aumento fino al 10% rispetto alla quantità della zona agricola trasformabile (SAT) in zone con destinazione diversa da quella agricola.~~

~~I limiti vengono pertanto così ridefiniti~~

	SAT + incremento 10%
<del>13,15 * 10% = 1,315 (Ha)</del>	<del>13,15 + 1,315 = 14,465 (Ha)</del>

Con Deliberazione n. 668 del 15 maggio 2018 la Giunta Regionale ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per Ambiti Territoriali Sovracomunali Omogenei (ASO) e l'assegnazione delle relative quantità, per ogni comune a seguito del parere espresso dalla seconda Commissione Consiliare.

Il deliberato della DGR. 668/2018 prescrive:



- "di stabilire che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti; mentre per i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato";

La quantità massima di consumo di suolo assegnata al comune di Schiavon (DGR. 668/2018) è pari a 7,88 ha.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (nc=0%; sl=-0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001=+0,05=-0,50%; 0,06=+0,10=-1%; 0,11=+14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle - Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
10	24099	Schiavon	Vicenza	13,89	8,34	95,00%	7,92	0,00%	0,00%	-0,50%	7,88	

Pertanto:

Verifica parametri dimensionali	
Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile residua calcolata in sede di approvazione del PI var 3 (var. 1 DCC. 37/2019) monitorata a seguito della decadenza cui art. 18 co. 7 LR. 11/2004.	77.702 m <sup>2</sup>
Quantità massima di consumo di suolo assegnato - DGR. 668/2018	78.800 m <sup>2</sup>

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Schiavon prevista dalla Regione Veneto con DGR. 668 del 15 maggio 2018 è pari a 7,77 ettari (77.702 m<sup>2</sup>).

Tale superficie rappresenta la quantità massima di territorio che l'Amministrazione Comunale può utilizzare (consumare) a fini edificatori all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come rappresentati nella carta n. 6 "Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata "AUC" cui art. 2 LR. 14/2017 (elab. 01 - variante 2)".



La quantità massima di consumo di suolo ammesso va considerata per l'intero territorio comunale; non è parametrizzata tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) previsti dal PAT.

Per consumo di suolo si intende "l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale." (articolo 2 co.1 c) della LR 14/2017).

Con riferimento alla quantità massima di suolo trasformabile con il PI, la DGR. 668/2018 prevede che "il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio" tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo e la superficie rinaturalizzata.