

## **Schede normative degli A.T.O.**

Di seguito sono riportate le schede normative degli A.T.O. distinte per i vari Comuni:

### **A - COMUNE DI MONTECCHIA DI CROSARA**

### **B - COMUNE DI RONCA'**

### **C - COMUNE DI S.GIOVANNI ILARIONE**

### **D - COMUNE DI VESTENANOVA**

## **A-COMUNE DI MONTECCHIA DI CROSARA**

### **A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

- ATO 1.A Collinare ovest;
- ATO 2.A Pedecollinare centro;
- ATO 3.A Pedecollinare sud;
- ATO 4.A Pedecollinare est;
- ATO 5.A Transizione.

### **A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo**

#### **Insediativo misto a dominante residenziale**

- ATO 6.A Consolidato Montecchia di Crosara;
- ATO 7.A Consolidato Pergola.
- ATO 9.A Consolidato Castello (interesse culturale)

#### **Insediativo a dominante Produttiva**

- ATO 8.A Produttivo Mira

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO**

- Comune di Montecchia di Crosara -

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA  
(DIREZIONALE/COMMERCIALE-TURISTICO/RICETTIVE)**

TO	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti aggiuntivi PATI	TOTALE Abitanti previsti PATI	Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	ab.	mc
1A	Collinare ovest	110	48	158	7.200
2A	Pedecollinare centro	45	30	75	4.500
3A	Pedecollinare sud	160	40	200	6.000
4A	Pedecollinare est	450	120	570	18.000
5A	Transizione	85	34	119	7.350
6A	Consolidato Montecchia di Crosara	1.820	360	2.180	81.000
7A	Consolidato Pergola	680	30	710	45.750
8A	Produttivo Mira	100	58	158	11.700
9A	Consolidato Castello	940	30	970	56.100
<b>TOTALE</b>		<b>4.390</b>	<b>750</b>	<b>5.140</b>	<b>237.600</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA  
(DIREZIONALE/COMMERCIALE)**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PATI	Superficie complessiva aggiuntiva PATI
		mq	mq	mq
1A	Collinare ovest	0	0	0
2A	Pedecollinare centro	0	0	0
3A	Pedecollinare sud	0	0	0
4A	Pedecollinare est	0	0	0
5A	Transizione	0	0	0
6A	Consolidato Montecchia di Crosara	0	3.000	3.000
7A	Consolidato Pergola	0	1.000	1.000
8A	Produttivo Mira	0	1.000	1.000
9A	Consolidato Castello	0	700	700
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>5.700</b>	<b>5.700</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume residuo PRG Vigente mc</b>	<b>Volume previsto PATI mc</b>	<b>Volume complessivo Volume complessivo PATI mc</b>
1A	Collinare ovest	0	0	0
2A	Pedecollinare centro	0	0	0
3A	Pedecollinare sud	0	0	0
4A	Pedecollinare est	0	0	0
5A	Transizione	0	2.250	2.250
6A	Consolidato Montecchia di Crosara	0	0	0
7A	Consolidato Pergola	0	2.250	2.250
8A	Produttivo Mira	0	0	0
9A	Consolidato Castello	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>4.500</b>	<b>4.500</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie residua PRG Vigente mq</b>	<b>Superficie prevista PATI mq</b>	<b>Superficie complessiva PATI mq</b>
1A	Collinare ovest	0	0	0
2A	Pedecollinare centro	0	0	0
3A	Pedecollinare sud	0	0	0
4A	Pedecollinare est	0	0	0
5A	Transizione	0	3.000	3.000
6A	Consolidato Montecchia di Crosara	0	0	0
7A	Consolidato Pergola	0	0	0
8A	Produttivo Mira	100.000	0	100.000
9A	Consolidato Castello	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>100.000</b>	<b>3.000</b>	<b>103.000</b>

**DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PATI (c)	Volume previsto PATI (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PATI (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PATI (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1.A	Collinare ovest	110	0	0	48	7.200	48	7.200	158		7.200
2.A	Pedecollinare centro	45	0	0	30	4.500	30	4.500	75	0	4.500
3.A	Pedecollinare sud	160	0	0	40	6.000	40	6.000	200	0	6.000
4.A	Pedecollinare est	450	0	0	120	18.000	120	18.000	570	0	18.000
5.A	Transizione	85	0	0	34	5.100	34	5.100	119	2.250	7.350
6.A	Consolidato Montecchia di Crosara	1.820	120	18.000	360	54.000	480	72.000	2.300	9.000	81.000
7.A	Consolidato Pergola	680	240	36.000	30	4.500	270	40.500	950	5.250	45.750
8.A	Produttivo Mira	100	0	0	58	8.700	58	8.700	158	3.000	11.700
9.A	Consolidato Castello	940	330	49.500	30	4.500	360	54.000	1300	2.100	56 100
<b>TOTALE</b>		<b>4.390</b>	<b>690</b>	<b>105.000</b>	<b>750</b>	<b>112.500</b>	<b>1.440</b>	<b>216.000</b>	<b>5.830</b>	<b>21.600</b>	<b>237.600</b>

**Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 216.000 mc**

**Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza: 216.000 x 10% = 21.600 mc**

**TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 216.000 +21.600 = 237.600 mc**

**Abitanti aggiuntivi PAT = 1440 ab.**

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT)=4390 + 1440 = 5830 ab.**

## **SCHEDE ATO MONTECCHIA DI CROSARA**

### **ATO 1.A COLLINARE OVEST**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME  TERRITORIO APERTO	ATO 1.A  COLLINARE OVEST
---	---------------------------------------	--------------------------------

#### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 4.631.423,76

L'ATO 1A – COLLINARE OVEST – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito dall'ampia fascia del territorio comunale che si estende da nord a sud lungo il versante occidentale che comprende il Monte Mirabello ed il Monte Bastia e fa parte, in prevalenza, di un ambito naturalistico di livello regionale (ex art. 19 P.T.R.C.).

Il territorio dell'ATO 1A presenta i caratteri tipici del territorio collinare ed è caratterizzato da vaste aree boschive intervallate da coltivazioni agricole, da rilevanti connotazioni di pregio naturalistico ambientale quali ambiti di rilevante interesse paesistico, costituenti quadri d'insieme di valore paesaggistico del territorio (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale, boschetti e corsi d'acqua), da beni storico culturali e da percorsi rurali testimoniali per la visitazione.

Sotto il profilo insediativo, nell'ATO sono presenti alcuni elementi di Centro Storico tra cui Tolotti, Cesari, Prandi, Montini e Andriani.

Nel territorio sono presenti anche elementi di fragilità geomorfologica, costituiti da orli di scarpata e tracciati a vallecicole nonchè alcuni corsi d'acqua minori.

#### **Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 1A è garantita dalla maglia della viabilità comunale (Via Prando, Via Caselle e Via Meggiano) che si estende ad ovest in uscita principalmente dalla località castello e che collega sia Soave che tutte le corti sparse. Non sono presenti percorsi pedo-ciclabili consolidati.

#### **2. Obiettivi locali**

##### **2.1 – Ambiente**

- Rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'ATO in particolare dell'ambito naturalistico di livello regionale (ex art. 19 P.T.R.C.);
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni boschive del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di interesse

naturalistico- ambientale, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclo-pedonale-equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità), da definirsi in scala di P.I., per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto.

- La valorizzazione paesaggistico-ambientale di tale ATO 1A collinare ovest dovrà integrarsi e accordarsi con gli ATO 1C, 2C nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio;
- interventi di difesa e prevenzione del territorio interessato da fenomeni di frana e caduta massi;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali delle ATO;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, da i sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;
- interventi di riordino e riqualificazione per la mitigazione degli elementi detrattivi mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona;

## **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei Centri Storici presenti all'interno dell'ATO, mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente da aggiornarsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del Centro Storico in relazione anche alle esigenze funzionali e produttive agricole;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e contenimento degli insediamento sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei" sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti ed alle prescrizioni dell'art. 7 delle N.T.A.

### **2.3 – Accessibilità**

- Predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni residenziali esistenti, attività boschive, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visitazione, ospitalità nel territorio e attività ludico ricreativa per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto, sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti nel P.A.T.I.

**4. Dimensionamento – ATO 1A – COLLINARE OVEST**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	7.200	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	110
ab. teorici aggiunti	48
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>158</b>

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 1.440
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 4.740

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale mc. 0</b>	S.l.p.	
	mq	0
<b>Turistico/ricettivo mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## **ATO 2.A PEDECOLLINARE CENTRO**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME  TERRITORIO APERTO	ATO 2.A  PEDECOLLINARE CENTRO
---	---------------------------------------	-------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 1.340.989,42

L'ATO 2A – PEDEOLLINARE CENTRO – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito da una modesta porzione di territorio comunale confinante a nord con il Comune di San Giovanni Ilarione ed interessa la piana dell'alveo del torrente Alpone. L'area presenta chiaramente i caratteri tipici del territorio lasciato libero dal torrente Alpone lambito comunque dalle prime pendici collinari, dove è presente l'altura “Motto della Cagna”. L'ambiente è caratterizzato da coltivazioni intensive intervallate da elementi boschivi.

Sotto il profilo insediativo, nell'ATO 2A sono presenti alcuni Centri Storici minori. Ovviamente sono presenti alcuni elementi di fragilità geomorfologica, costituiti da tracciati di vallecicole.

### **Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 2A è garantita principalmente dalla viabilità comunale che si dirama in direzione nord in uscita dal Capoluogo di Montecchia (Via S. Giovanni e Via Zaffaini) e collega le varie località sparse

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Rispetto caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'ATO;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni tipiche, nonché delle principali coltivazioni agricole, quali ad esempio la vite ed il ciliegio;
- interventi di difesa e prevenzione del territorio interessato dall'alveo del torrente Alpone;
- rispetto dei caratteri tipici dell'ambiente caratterizzato dalla rete di viabilità podereale, dal corso d'acqua, dai sentieri rurali;

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei Centri Storici presenti, mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente da definirsi in sede di P.I.;

- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- valorizzazione e promozione delle strutture vitivinicole per la produzione e vendita dei vini tipici locali (cantine), mediante la predisposizione di una rete dell'ospitalità e visitazione percorsi di immersione rurale, ciclopedonali - equestri, aree di sosta attrezzate), a raccordo con le altre cantine presenti lungo l'intero territorio comunale ed intercomunale, nell'ottica di un intervento di esaltazione e marketing dei valori territoriali;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei" sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti ed alle prescrizioni dell'art. 7 delle N.T.A.

### **2.3 – Accessibilità**

- Predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- Valutazione e successiva predisposizione di percorsi escursionistici anche pedo-ciclabili, con aree attrezzate per la sosta in prossimità del tracciato dell'Alpone, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

**4. Dimensionamento – ATO 2.A - PEDECOLLINARE CENTRO**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	4.500	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	45
ab. teorici aggiunti	30
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>75</b>

Standard urbanistici richiesti	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 900
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 2.250

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b> <b>mc. 0</b>	S.I.p.	
	mq	0
<b>Turistico/ricettivo</b> <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

### **ATO 3.A PEDECOLLINARE SUD**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME TERRITORIO APERTO	ATO 3.A PEDECOLLINARE SUD
---	-----------------------------------	------------------------------

#### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 2.282.995,70

L'ATO 3A – PEDECOLLINARE SUD – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito dall'ampia fascia del territorio comunale che si estende a sud-ovest nella zona pianeggiante che confina con l'alveo dell'Alpone. Il territorio dell'ATO 3A presenta i caratteri tipici del territorio prevalentemente pianeggiante interessato da coltivazioni intensive.

Sotto il profilo insediativo, nell'ATO sono presenti alcuni elementi di Centro Storico tra cui Colombara, Miotti e S. Antonio.

E' presente, nella parte più ad ovest, l'importante cantina vitivinicola “Casarotto” è più a sud, quasi a confine con Monteforte d'Alpone, uno dei pochi allevamenti intensivi. Lungo Via Pasquaro sono collocati due importanti servizi pubblici, l'ecocentro già realizzato e la previsione del nuovo impianto cimiteriale.

Nel territorio sono tuttavia presenti anche elementi di fragilità geomorfologica, costituiti da coni alluvionali.

#### **Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 1A è garantita dalla maglia della viabilità comunale che si estende a sud in uscita principalmente dalla zona castello e dal Capoluogo costituita da Via Pasquaro e Via Campagnola.

#### **2. Obiettivi locali**

##### **2.1 – Ambiente**

- Rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'ATO;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di interesse naturalistico- ambientale, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclo-pedonale-equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità), da definirsi in scala di P.I., per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto;

- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali delle ATO;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, da i sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni.

## 2.2 – Insedimenti

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei Centri Storici presenti all'interno dell'ATO, mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente da aggiornarsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del Centro Storico in relazione anche alle esigenze funzionali e produttive agricole;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e contenimento degli insediamento sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- valorizzazione e promozione delle strutture vitivinicole per la produzione e vendita dei vini tipici locali (cantine), mediante la predisposizione di una rete dell'ospitalità e visitazione percorsi di immersione rurale, ciclopedonali - equestri, aree di sosta attrezzata), a raccordo con le altre cantine presenti lungo l'intero territorio comunale ed intercomunale, nell'ottica di un intervento di esaltazione e marketing dei valori territoriali;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei" sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti ed alle prescrizioni dell'art. 7 delle N.T.A.

### **2.3 – Accessibilità**

- Predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni residenziali esistenti, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visitazione, ospitalità nel territorio e attività ludico ricreativa per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto, sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti nel P.A.T.I.

**4. Dimensionamento – ATO 3.A - PEDECOLLINARE SUD**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	6.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	160
ab. teorici aggiunti	40
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>200</b>

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 1.200
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 6.000

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b> <b>mc. 0</b>	S.I.p.	
	mq	0
<b>Turistico/ricettivo</b> <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
aree per servizi aggiuntive	mq 0
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

**ATO 3.A PEDECOLLINARE EST**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME  TERRITORIO APERTO	ATO 4.A  PEDECOLLINARE EST
---	---------------------------------------	----------------------------------

**1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 5.048.696,33

L'ATO 4A – PEDECOLLINARE EST – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito dall'ampia fascia del territorio comunale che si estende ad est e fa parte, in prevalenza, di un ambito naturalistico di livello regionale (ex art. 19 P.T.R.C.). Il territorio dell'ATO 4A presenta i caratteri tipici del territorio collinare ed è caratterizzato da aree boschive intervallate da coltivazioni agricole, mentre morfologicamente denota un susseguirsi di modesti movimenti collinari.

Sotto il profilo insediativo, nell'ATO sono presenti molti elementi di Centro Storico tra cui Danesi, Motto, Buricci, Duighi. L'ATO è caratterizzato dalla presenza della “cava basalti”, zona estrattiva regolarmente autorizzata attualmente attiva.

Sul versante est, a confine con l'ATO 1B del Comune di Roncà è collocata un'area di demanio militare, al cui interno ci sono alcuni manufatti inutilizzati.

Nel territorio sono tuttavia presenti anche elementi di fragilità geomorfologica, costituiti da orli di scarpata e tracciati a vallecicole nonchè alcuni corsi d'acqua minori.

**Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 4A è garantita dalla maglia della viabilità comunale che si estende ad est, che si stacca dalla Provinciale n. 17 dell'Alpone e collega le corti sparse (Via Danesi, Via Motto, Via Vicentini). Non sono presenti percorsi pedo-ciclabili segnalati.

**2. Obiettivi locali****2.1 – Ambiente**

- Rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'ATO in particolare dell'ambito naturalistico di livello regionale (ex art. 19 P.T.R.C.);
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni boschive del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di interesse naturalistico- ambientale, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclo-pedonale-equestre, aree di

sosta per la visitazione e l'ospitalità), da definirsi in scala di P.I., per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto;

- interventi di difesa e prevenzione del territorio interessato da fenomeni di frana e caduta massi;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali delle ATO;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni.

## **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei Centri Storici presenti all'interno dell'ATO, mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente da aggiornarsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del Centro Storico in relazione anche alle esigenze funzionali e produttive agricole;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- valorizzazione e promozione delle strutture vitivinicole per la produzione e vendita dei vini tipici locali (cantine), mediante la predisposizione di una rete dell'ospitalità e visitazione percorsi di immersione rurale, ciclopedonali - equestri, aree di sosta attrezzata), a raccordo con le altre cantine presenti lungo l'intero territorio comunale ed intercomunale, nell'ottica di un intervento di esaltazione e marketing dei valori territoriali;
- per le aree militari esistenti all'interno delle ATO ancora di proprietà del demanio militare, il P.I. potrà valutare la riconversione delle volumetrie esistenti nel rispetto dei meccanismi di legge;

- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei" sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti ed alle prescrizioni dell'art. 7 delle N.T.A.

### **2.3 – Accessibilità**

- Predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni residenziali esistenti, attività boschive, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visitazione, ospitalità nel territorio e attività ludico ricreativa per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto, sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti nel P.A.T.I.

**4. Dimensionamento – ATO 4.A - PEDECOLLINARE EST**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	18.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	450
ab. teorici aggiunti	120
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>570</b>

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 3.600
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 17.100

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b>  <b>mc. 0</b>	S.I.p.	
	mq	0
<b>Turistico/ricettivo</b>  <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## **ATO 5.A TRANSIZIONE**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME  TERRITORIO APERTO	ATO 5.A  TRANSIZIONE
---	---------------------------------------	----------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 5.073.562,95

L'ATO 5A – TRANSIZIONE – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito dall'ampia fascia del territorio comunale che si estende ad est dell'asta del torrente Alpone a cui si affianca la strada Provinciale n. 17. Il territorio dell'ATO 5A presenta i caratteri tipici del territorio pianeggiante ed è caratterizzato da ampie coltivazioni agricole (ciliegio e vite).

Sotto il profilo insediativo, nell'ATO sono presenti alcuni elementi di Centro Storico tra cui Albare e Canove.

Oltre ai modesti nuclei storici, è presente una realtà produttiva agroalimentare importante “ Cesari..”, collocata proprio sulla Provinciale ed inoltre si evidenzia una attività di ristoro ricettivo proprio dell'intersezione delle due Provinciali n. 17 e 17d, nonché una grande realtà vitivinicola “Cà Rugate”. Infine, il territorio è interessato da alcuni tracciati di corsi d'acqua minori.

### **Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 5A è garantita dalla maglia della viabilità comunale che si collega alla Provinciale n. 17 dell'Alpone e serve tutte le corti rurali sparse e della Provinciale n. 17d per Roncà.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni paesaggistiche del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'ATO, con esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di interesse naturalistico- ambientale, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclo-pedonale-equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità), da definirsi in scala di P.I., per la godibilità e la fruibilità del territorio aperto;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole ambientali delle ATO;

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, da i sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni.

## 2.2 – Insediamenti

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei Centri Storici presenti all'interno dell'ATO, mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente da aggiornarsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del Centro Storico in relazione anche alle esigenze funzionali e produttive agricole;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e contenimento degli insediamento sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa individuati nella tav. 4, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo un intervento di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- valorizzazione e promozione delle strutture vitivinicole per la produzione e vendita dei vini tipici locali (cantine), mediante la predisposizione di una rete dell'ospitalità e visitazione percorsi di immersione rurale, ciclopedonali - equestri, aree di sosta attrezzata), a raccordo con le altre cantine presenti lungo l'intero territorio comunale ed intercomunale, nell'ottica di un intervento di esaltazione e marketing dei valori territoriali;
- conferma e valorizzazione dell'insediamento produttivo da eseguirsi in sedi di P.I. Con elementi di mitigazione dell'impatto visivo ed adeguamento ambientale della struttura;
- consolidamento dell'attività turistico ricettiva, per il sostegno di un turismo di visitazione ed enogastronomico;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei" sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti ed alle prescrizioni dell'art. 7 delle N.T.A.

### **2.3 – Accessibilità**

- Predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclo-pedonale anche equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni residenziali esistenti, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visitazione, ospitalità nel territorio e attività ludico ricreativa per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto, sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti nel P.A.T.I.

**4. Dimensionamento – ATO 5.A - TRANSIZIONE**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	5.100	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	450
ab. teorici aggiunti	120
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>570</b>

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 3.600
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 17.100

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b>  <b>mc. 0</b>	S.I.p.	
	mq	0
<b>Turistico/ricettivo</b>  <b>mc. 2.250</b>	mq	750
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
	mq 337,50
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## **ATO 6.A CONSOLIDATO MONTECCHIA DI CROSARA**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME  MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE	ATO 6.A  CONSOLIDATO MONTECCHIA DI CROSARA
---	---	---

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 893.305,62

L'ATO 6A – CONSOLIDATO MONTECCHIA DI CROSARA – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “misto a dominante residenziale”, è costituito dall'area dell'impianto urbano a struttura nucleare di Montecchia, ma che comprende anche parte di territorio in sinistra Alpone. E' presente il Municipio con la biblioteca ed alcuni elementi limitati di Centro Storico, nonché lungo il tracciato per tratti pensile della Roggia Vienega un mulino, ultimo elemento di archeologia industriale ormai smesso.

Nel territorio trovano localizzazione il complesso dei servizi a base comunale ed intercomunale come il polo scolastico, gli impianti sportivi con campi e palestra.

### **Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 6A è garantita dalla maglia viaria comunale che si stacca dalla Provinciale n. 17 dell'Alpone e proprio all'interno dell'ATO è presente uno dei pochi ponti di raccordo che collega la Via Roma strada principale.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei pochi elementi di pregio mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta analisi del patrimonio edilizio di pregio;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano preconstituito, secondo la programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti. (secondo la previsione del P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I., sempre a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente. Il P.I., nel definire le aree di sviluppo insediativo, dovrà

in ogni caso prevedere interventi che non compromettano l'integrità del tessuto originale e che rispettino le emergenze storico architettonico e le valenze paesaggistiche ambientali presenti;

- completamento, all'interno del Capoluogo , della riqualificazione e sistemazione del sistema delle piazze e spazi aperti, per un rafforzamento dell'immagine urbana;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei" sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti ed alle prescrizioni dell'art. 7 delle N.T.A.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento a scala urbana della maglia della viabilità comunale, che attraversa e seziona il nucleo insediativo con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti e con la predisposizione da definirsi in sede di P.I. di elementi di arredo, marciapiedi, viali ecc.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni residenziali e produttive esistenti, funzioni urbane ad attività commerciali e direzionali compatibili, funzioni ammesse della programmazione e pianificazione vigenti.

**4. Dimensionamento – ATO 6.A - CONSOLIDATO MONTECCHIA DI CROSARA**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	54.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	450
ab. teorici aggiunti	360
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>2.180</b>

Standard urbanistici richiesti	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 10.200
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 10.800 65.400

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b> <b>mc. 9.000</b>	S.I.p.	
	mq	3.000
<b>Turistico/ricettivo</b> <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.000
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## **ATO 7.A CONSOLIDATO PERGOLA**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME  INSEDIATIVO MISTO	ATO 7.A  CONSOLIDATO PERGOLA
---	---------------------------------------	------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 517.811,29

L'ATO 7A – CONSOLIDATO PERGOLA – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “misto a dominante residenziale”, è costituito dall'area dell'impianto urbano a struttura nucleare della località Pergola, tagliata dalla Provinciale n. 17c per Terrossa.

Non sono presenti elementi storici nonché servizi a carattere comunale, mentre si rileva una attività di ristoro e ricettiva confermata dallo strumento vigente.

### **Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 7A è garantita dalla maglia viaria comunale che si stacca dalla Provinciale n. 17 dell'Alpone e si collega con Terrossa.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei pochi elementi di pregio architettonico ancora esistenti, mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale in continuità e a compattamento del disegno urbano già preconstituito, secondo la programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (secondo la previsione del PATI), da definirsi in sede di P.I.;
- completamento, all'interno del tessuto urbano, della riqualificazione e sistemazione del sistema delle piazze a spazi coperti, per un rafforzamento dell'immagine urbana.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento a scala urbana della maglia della viabilità provinciale, che attraversa e seziona il nucleo insediativo con interventi di riordino del traffico come una rotatoria, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti e con la predisposizione da definirsi in sede di P.I. di elementi di arredo e marciapiedi.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni residenziali e produttive esistenti, funzioni urbane ad attività commerciali e direzionali compatibili, funzioni della programmazione e pianificazione vigenti.

**4. Dimensionamento – ATO 7.A - CONSOLIDATO PERGOLA**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	4.500	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	680
ab. teorici aggiunti	30
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>710</b>

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 900
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 21.300

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b> <b>mc. 3.000</b>	S.I.p.	
	mq	1.000
<b>Turistico/ricettivo</b> <b>mc. 2.250</b>	mq	750
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.000
	mq 337,50
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## **ATO 8.A PRODUTTIVO MIRA**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME DOMINANTE PRODUTTIVO	ATO 8.A PRODUTTIVO MIRA
---	--------------------------------------	----------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 724.272,29

L'ATO 8A – PRODUTTIVO MIRA – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “dominante produttivo”, è costituito dall'area in sinistra Alpone, con una modesta porzione oltre l'Alpone, caratterizzata da un'azienda produttiva del Comune di Montecchia. All'interno della struttura produttiva si evidenzia l'impianto della Cantina Sociale e le aree dedicate al mercato di ciliegie. Sono presenti varie attività in edifici produttivi con alcuni elementi residenziali di modesta consistenza. Rispetto all'intero territorio comunale, il polo produttivo rappresenta il sostegno economico trainante.

### **Accessibilità**

L'accessibilità dell'ATO 8A è garantita dalla maglia viaria comunale che si stacca dalla Provinciale n. 17 dell'Alpone e proprio all'interno dell'ATO è presente uno dei pochi ponti di raccordo che collega le due sponde dell'Alpone in Comune di Montecchia.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Riordino e riqualificazione dell'insediamento Produttivo con organizzazione delle aree a verde, per il gioco e lo sport, parcheggi e piste ciclabili, elementi di arredo, mascherature arboree, a raccordo e continuità con la rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclopedonale–equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità) a valorizzazione del territorio aperto degli A.T.O. contermini.

#### **2.2 – Insediamenti**

- Ammissibilità di interventi edilizi di espansione dell'insediamento produttivo, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, a naturale chiusura fisica dell'impianto produttivo, mediante interventi volti ad un suo complessivo riordino urbanistico ed ambientale;
- riorganizzazione della viabilità interna di servizio, con risagomatura delle sedi stradali, percorsi ciclo-pedonali, elementi di arredo, mascherature arboree con vegetazione autoctona da definirsi in sede di P.I., al fine di una riqualificazione complessiva dell'insediamento produttivo;

- ammissibilità, in sede di P.I., di un aumento del rapporto di copertura degli edifici a destinazione produttiva, dall'attuale 50% al 60-65%;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei", sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art.7.

### **2.3 – Accessibilità**

- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario della S.P. n. 17 dell'Alpone che lambisce ad est la zona produttiva, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione di elementi di arredo, percorsi ciclopedonali, marciapiedi, ecc., nell'ottica di una riconnotazione generale, da definirsi in sede di P.I.

### **3. Funzioni attribuite**

- utilizzazioni esistenti compatibili con le attività produttive e funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni prevalentemente produttive, industriali, artigianali e residenziali connesse alle funzioni medesime da mantenere e/o potenziare a garanzia di un equilibrato sviluppo socio-economico.

**4. Dimensionamento – ATO 8.A - PRODUTTIVO MIRA**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	8.700	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	100
ab. teorici aggiunti	58
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>158</b>

Standard urbanistici richiesti	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.740
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 4.740

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b> <b>mc. 3.000</b>	S.I.p.	
	mq	1.000
<b>Turistico/ricettivo</b> <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	103.000

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.000
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 10.300

## **ATO 9.A CONSOLIDATO CASTELLO**

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME  INTERESSE CULTURALE	ATO 9.A  CONSOLIDATO CASTELLO
---	---	-------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: mq. 596.701,86

L'A.T.O. 9A – CONSOLIDATO CASTELLO – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “misto a dominante residenziale – interesse culturale”, in considerazione delle sue peculiarità e delle valenze ambientali è costituito dall'area dell'impianto urbano a struttura isolata di Castello, che “guarda” dall'alto il nucleo insediativo di Montecchia e che ne è parte integrante, al cui interno ricadono centri storici tra i più importanti (individuati dalla Pianificazione vigente come “Zona A – centri storici e nuclei di antica origine”), il complesso di valore storico monumentale della chiesa di S. Salvatore del X secolo costruita forse sulle macerie di un castello, beni storico culturali (edicole devozionali) e il complesso cimiteriale.

L'area dell'A.T.O. 9A è caratterizzata inoltre da rilevanti connotazioni di pregio naturalistico ambientali, quali aree di interesse paesistico del territorio (visuali panoramiche, boschetti) e da un tessuto residenziale moderno.

Nel territorio trovano localizzazione anche servizi di base a scala comunale (strutture scolastiche di base).

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'A.T.O. 9A è garantita principalmente dalla viabilità comunale di Via Costo, Via Castello e Via S.Pietro che attraversano l'A.T.O in oggetto.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'A.T.O., in particolare delle aree di rilevante interesse paesistico (visuali panoramiche, boschetti), dei beni storico culturali e dell'impianto del vecchio cimitero.

## 2.2 – Insediamenti

- tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei centri storici mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore monumentale e testimoniale della chiesa (è fatta salva la fascia di rispetto di cui alla pianificazione vigente) e dei beni storico culturali;
- ammissibilità di interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre a contenute previsioni aggiuntive di sviluppo insediativo (di cui al presente P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., sempre a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente. Il P.I. nel definire le aree di sviluppo insediativo dovrà in ogni caso prevedere interventi che non compromettano l'integrità e la percezione visiva di eventuali contesti figurativi e dei complessi di valore monumentale e testimoniale ricadenti nell'ambito territoriale omogeneo. Tali interventi dovranno inserire un corretto inserimento nelle preesistenze sia a livello architettonico-formale che ambientale;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei", sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art. 7.

## 2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione del tratto viario che attraversa il nucleo insediativo, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

## 3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane e attività commerciali-direzionali compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione del nucleo urbano, dei complessi storico-monumentali della chiesa e del complesso cimiteriale.

**4. Dimensionamento – ATO 9.A - CONSOLIDATO CASTELLO**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	4.500	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	940
ab. teorici aggiunti	30
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>970</b>

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 900
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 29.100

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b>  <b>mc. 2.100</b>  <b>Turistico/ricettivo</b>  <b>mc. 0</b>	S.I.p.	
	mq	700
	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 700
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0