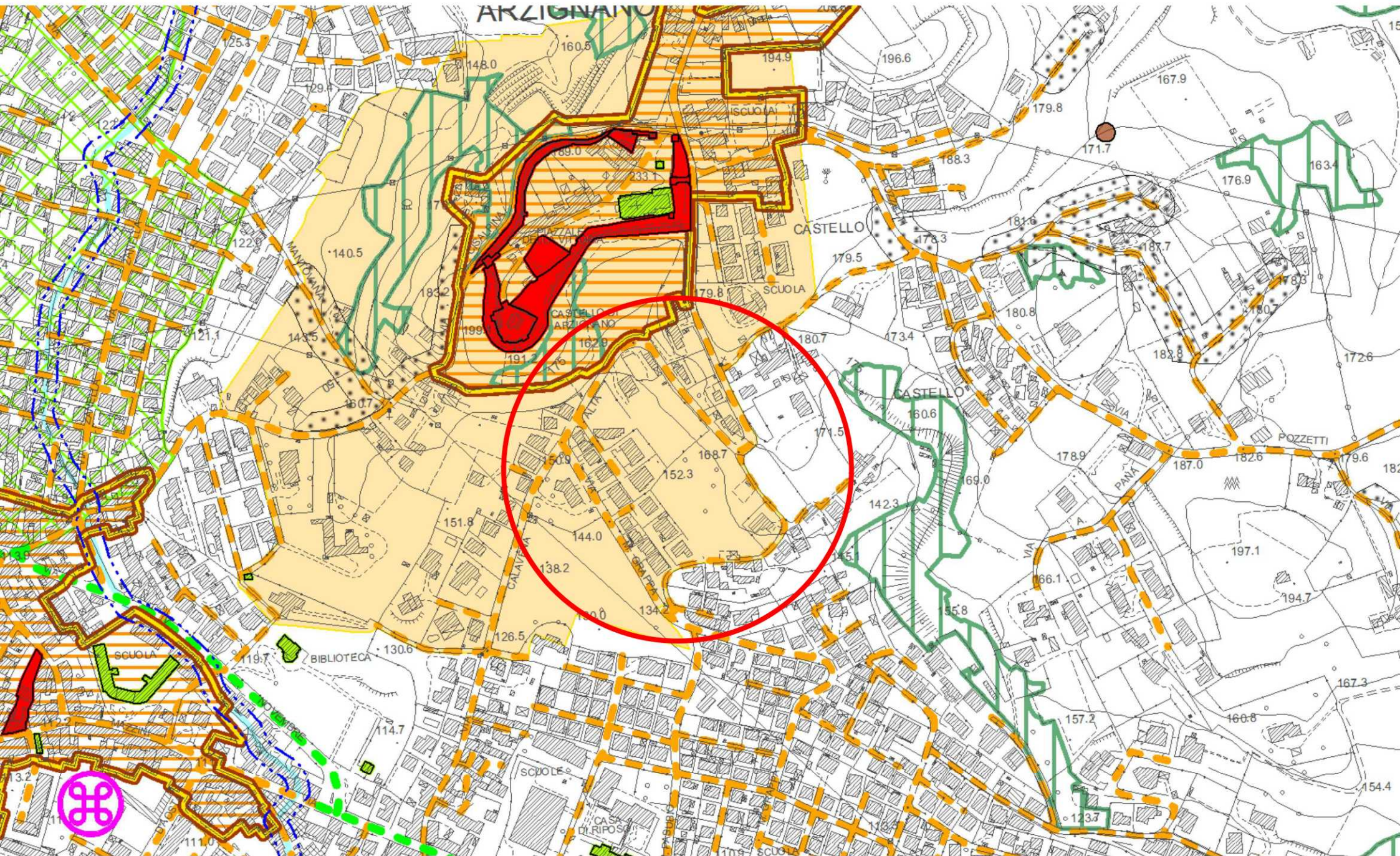


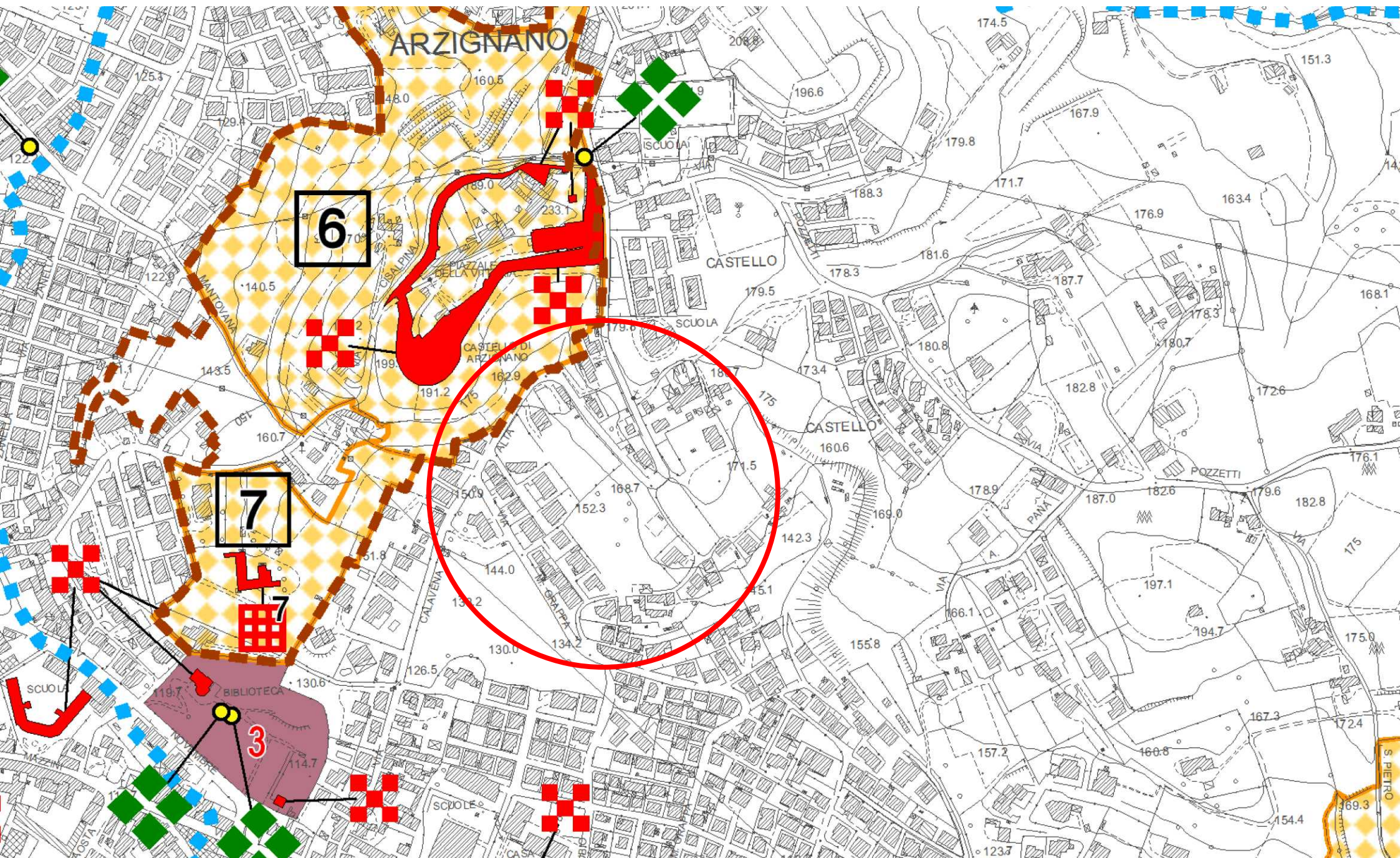


COMUNE DI ARZIGNANO VICENZA

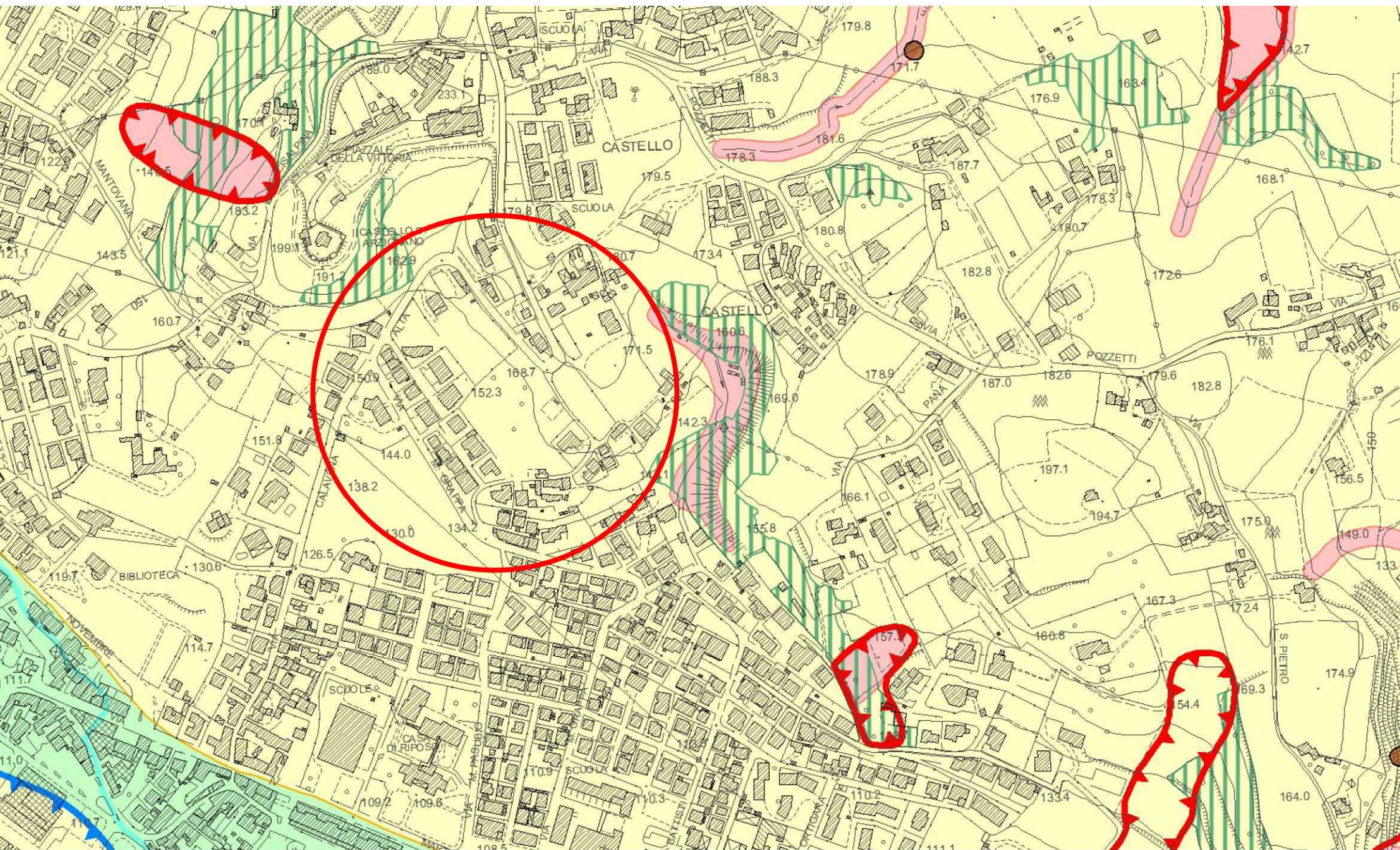
STUDIO DI ARCHITETTURA ARCH. LORENZO FRIGO		DITTE : IL GRIFO S.R.L. MOLON GRAZIANO S.R.L.		PIANO DI LOTTIZZAZIONE " CALAVENA ALTA "			
		PROG. -- D D.L L.		COMMITTENTI		ESTRATTO P.A.T. E NORMATIVA	
presentazione	SETTEMBRE 2018	VARIANTE		NOVEMBRE 2018		E	
integrazione	NOVEMBRE 2018						
STUDIO ARCH. FRIGO LORENZO CORSO MATTEOTTI 33 TEL 0444 671933 FAX 0444 457981							



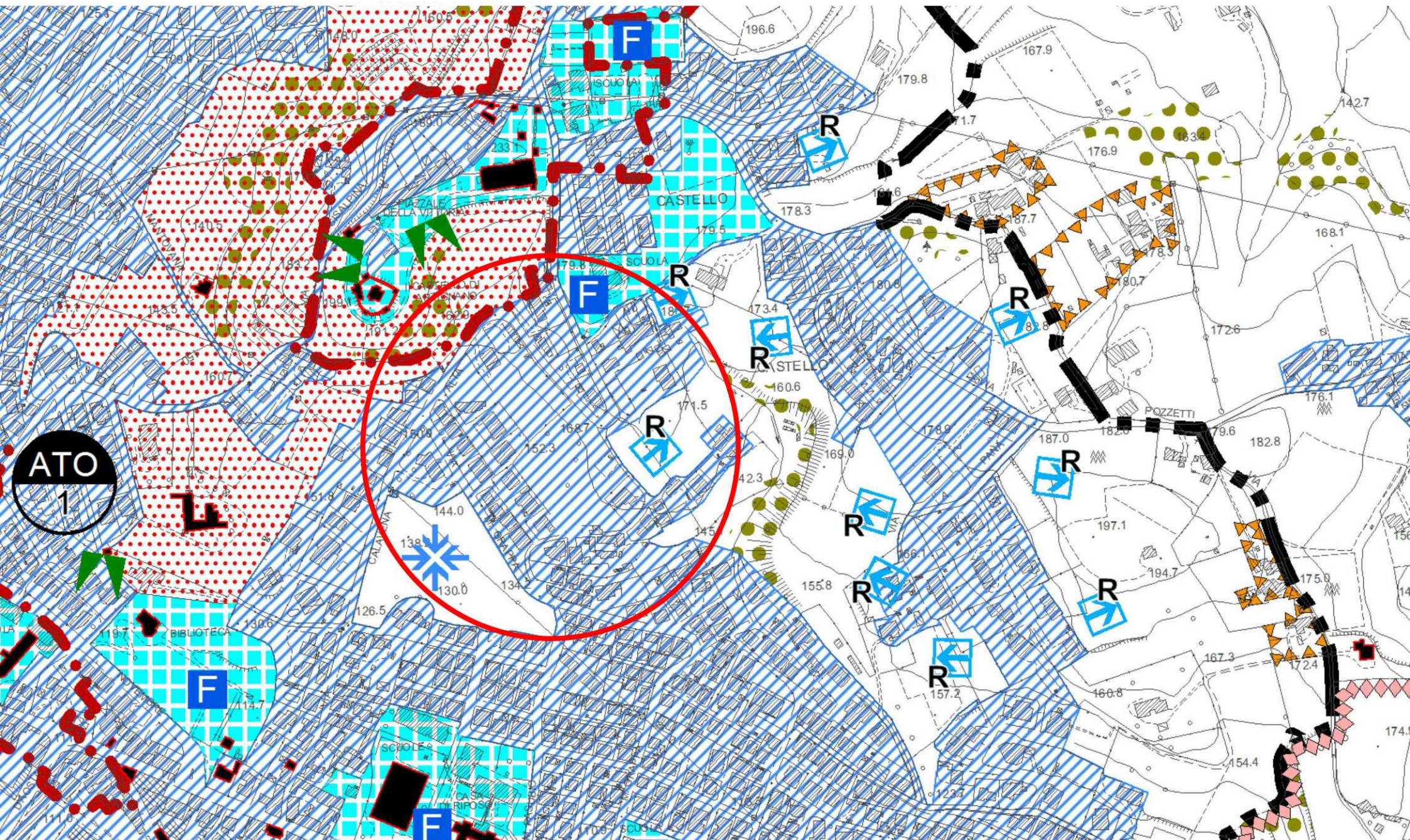
ESTRATTO DI P.A.T. - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SCALA 1:5000
VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004, AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO



ESTRATTO DI PIANO INTERVENTI SCALA 1:5000
CARTA DELLE INVARIANTI



ESTRATTO DI P.A.T. - CARTA DELLE FRAGILITA' SCALA 1:5000
AREA IDONEA A CONDIZIONE ART. 24



ESTRATTO DI P.A.T. - CARTA DELLE TRSFORMABILITA' SCALA 1:5000
AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA ART. 29

Art. 7 Beni paesaggistici

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del Paesaggio – parte terza, art. 134.

Rif. Cartografia	Tav. 1	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	Tav. 2	<i>Carta delle Invarianti</i>
	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>

Contenuto:

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134 e in particolare:

- ✓ aree di notevole interesse pubblico (art. 136)
- ✓ corsi d'acqua (art. 142 lett. c)
- ✓ aree boscate (art. 142, lett. g)
- ✓ zone di interesse archeologico (art. 142, lett. m)
- ✓ architettura del Novecento (art. 62 NT PTRC adottato con DGR 372/2009)

La Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate ai sensi dell'art. 142 del citato decreto legislativo, nonché in Villaggio Giardino Chiesa di San Giovanni Battista e Casa della Comunità in via delle Lobbie di cui all'all. A della DGR 372/2009.

Direttive

Il PI precisa la disciplina dei diversi contesti paesaggistici assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

In particolare il PI definirà le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile, nel rispetto degli obiettivi specifici definiti per ciascun ATO.

Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT per limitati interventi non di rilevanza strategica, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO e dai criteri per l'eventuale formazione del credito edilizio di cui all'art. 43.

Prescrizioni e Vincoli

Nelle zone boscate, come definite all'art. 2, comma 6, del D.Lgs 18 maggio 2001, n. 227 e successive modificazioni, sono ammessi esclusivamente interventi consentiti dalle vigenti disposizioni normative.

Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte.

Il PI provvederà ad attivare le procedure per verificare ed eventualmente implementare l'elenco degli edifici, manufatti e sistemi di edifici rappresentativi della cultura del Novecento di cui all'art. 62 PTRC adottato con DGR 372/2009. Il PI attiverà specifiche politiche locali di salvaguardia e valorizzazione degli immobili così individuati. E' vietata la demolizione e l'alterazione significativa dei valori architettonici costruttivi e tipologici di tali edifici.

Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

Art. 24 Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 3	Carta delle Fragilità
-------------------------	---------------	------------------------------

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla sicurezza del territorio ed alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, è stata redatta la “Carta delle Fragilità” che descrive la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio attraverso l’analisi di tutti gli elementi di fragilità emersi in fase di studio ed evidenziati negli elaborati geologici del quadro conoscitivo. La “Carta delle fragilità” contiene una prima suddivisione del territorio relativa alla “Compatibilità geologica” con 3 classi che evidenziano il diverso grado di idoneità del terreno alle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano e che sono:

- Area idonea
- Area idonea a condizione
- Area idonea a condizione con prescrizioni particolari
- Area non idonea

Una successiva perimetrazione di “Aree soggette a dissesto idrogeologico” che evidenziano degli elementi caratteristici di fragilità del territorio tali da prevedere degli approfondimenti d’indagine e delle norme specifiche alle quali attenersi che sono:

- Area di frana
- Area esondabile
- Area a ristagno idrico o con falda prossima al piano campagna
- Area di cava
- Area di discarica

Sono state inoltre evidenziate le zone di attenzione geologica ed idraulica derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico del Brenta-Bacchiglione. Secondo l’art. 5 comma 1 delle Norme di Attuazione del PAI “*Sono definite “zone di attenzione” le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità*”.

Direttive ed approfondimenti per il PI

In fase di formazione del PI, sulla base di approfondimenti dell’indagine geologica ad una scala di maggior dettaglio, sarà possibile aggiornare e ridefinire i perimetri delle aree “non idonee”, “idonee a condizione” e “idonee” e delle “aree soggette a dissesto idrogeologico” senza che ciò costituisca variante al PAT. Nel caso di aggiornamenti ai vincoli ed alle norme PAI, successivi all’approvazione del PAT, questi verranno recepiti nelle NTA senza che ciò costituisca variante al PAT.

AREA IDONEA

Si tratta di terreni stabili che soddisfano le seguenti caratteristiche:

- assenza di fenomeni di instabilità o di dissesto idrogeologico-idraulico;
- basse pendenze del terreno;
- profondità della falda tale da non interferire con eventuali vani interrati.

Rientra in questa classe parte del fondovalle.

Prescrizioni per le “Aree idonee”

In fase di attuazione del PAT ogni intervento che ricade in “Area idonea” dovrà essere correlata da un’indagine geologica basata sull’osservanza delle norme vigenti in materia.

AREA IDONEA A CONDIZIONE

Rientrano nella classe “Area idonea a condizione”:

- le frane non attive;
- le aree con presenza di fenomeni d’instabilità nei terreni di copertura, prevalentemente superficiali ma diffusi ed estesi (creep);
- i versanti a pendenza media;
- i terreni con caratteristiche geotecniche o il substrato roccioso con caratteristiche geomeccaniche nell’insieme scadenti o molto variabili;

- aree di cava attiva e non attive, laddove in esse non siano presenti caratteristiche geologiche e/o idrogeologiche tali da imporre la loro classificazione come non idonee.
- le aree a ristagno idrico o con falda prossima al piano campagna.

All'interno di questa classe non sempre esiste un elemento predominante di criticità geologica; l'idoneità "a condizione" deriva semplicemente da una valutazione incrociata degli aspetti geologici-morfologici-litologici-idraulici evidenziati nelle cartografie geologiche del quadro conoscitivo: C050301 – Carta Geomorfologica, C050101 – Carta Geolitologica e C050201 – Carta Idrogeologica.

Prescrizioni per le "Aree idonee a condizione"

Per ogni intervento ricadente in "Area idonea a condizione", dovranno essere eseguite indagini geologiche conformi alle norme vigenti in materia e finalizzate a definire con maggior dettaglio gli specifici fattori condizionanti di carattere geologico e/o idrogeologico contenuti nel quadro conoscitivo del PAT. Tali indagini dovranno essere estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste, e comprendere rilievi di superficie, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche e quant'altro permetta di approfondire ogni elemento di fragilità del territorio. Nel caso d'interventi in ambito collinare e montano si dovranno prevedere puntuali verifiche di stabilità dei pendii sia in condizioni naturali sia in relazione alle opere previste, in un congruo intorno geomorfologico e con particolare attenzione alle zone al margine delle esistenti aree in frana, anche al fine di evitare riattivazioni e/o ampliamenti delle superfici di dissesto. Le risultanze delle indagini di cui sopra si tradurranno in prescrizioni da inserire nei permessi di costruire o in altri documenti atti a consentire gli interventi di trasformazione in aree idonee a condizione. Nel redigere tali prescrizioni si porrà particolare attenzione a:

- a. la regimazione delle acque superficiali e meteoriche:
 - non ostacolarne o deviarne il normale deflusso al fine di non creare pericolo a monte o a valle dell'area interessata;
 - prevedere adeguati sistemi di raccolta ed allontanamento di tutte le acque (sia superficiali sia sotterranee) che potrebbero interferire con le opere di progetto;
 - nel caso siano previsti aumenti delle superfici impermeabili, valutare opportuni sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche evitando scarichi puntuali e/o incontrollati al suolo;
 - prevedere sempre idonei sistemi conferimento delle acque meteoriche nella rete idrografica superficiale allo scopo di evitare fenomeni di erosione a seguito di scarichi puntuali o situati in corrispondenza di scarpate e cigli fluviali in dissesto.
- b. gli scarichi delle acque reflue domestiche in corpo recettore diverso dalla fognatura:
 - la tipologia dell'impianto e la sua ubicazione dovrà essere valutata sulla base di uno studio geologico che ne attesti l'idoneità tenuto conto del contesto morfologico locale, di stabilità dell'area, della presenza di sorgenti per approvvigionamento idrico e della permeabilità del terreno; tutto ciò allo scopo di non comportare un aumento delle condizioni di pericolo a valle dell'area interessata.
- c. gli scavi ed i riporti di terreno:
 - dovranno essere valutate e recepite nel progetto delle opere tutte le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera e dello scavo che dovrà avvenire senza comportare un aumento delle condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata.

AREE IDONEE A CONDIZIONE CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' tale l'area di via Riotorto, ex isolato di PI C2 8043. Per l'urbanizzazione dell'area dovrà essere previsto il consolidamento del versante congiuntamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da attuarsi mediante PUA. Per le modalità di realizzazione del consolidamento si dovrà prendere a riferimento la relazione geologica ed il progetto specifico delle opere previste per garantirne la sicurezza (rif. prot. comunale n. 36405/2014), in pendenza delle quali opere l'area deve ritenersi non idonea.

AREA NON IDONEA

Rientrano in questa classe porzioni limitate di territorio caratterizzate da un elevato grado di criticità geologica tale da non consentire trasformazioni urbanistiche ed edilizie che comportino un aumento del carico insediativo. Comprende:

- le aree a pericolosità geologica P3 del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del Bacino dell'Adige e di quello del bacino Brenta-Bacchiglione (PAI);
- l'area a pericolosità idraulica P2 del PAI del bacino Brenta-Bacchiglione;
- le frane attive;

TITOLO III - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 25 Ambiti territoriali omogenei (ATO)

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>
	Tav. 4a	<i>Carta della delimitazione degli ATO</i>

Contenuto

Il PAT ha individuato 6 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) ove sono attivabili politiche convergenti di governo del territorio, sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico ed insediativo:

- ATO N. 1 - ARZIGNANO CENTRO
- ATO N. 2 - COLLINA SAN ZENO E SAN BORTOLO
- ATO N. 3 - DISTRETTO PRODUTTIVO
- ATO N. 4 - COLLINA COSTO
- ATO N. 5 - PIANURA TEZZE
- ATO N. 6 - COLLINA PUGNELLO E RESTENA

Per ciascun ATO il PAT ha assegnato i corrispondenti obiettivi di tutela, di riqualificazione e di valorizzazione; ha stabilito, inoltre, le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Direttive

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.

Art. 27 Dimensionamento insediativo e dei servizi e Obiettivi per ATO

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 31
Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Rif. Cartografia	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>
	Tav. 4a	<i>Carta della delimitazione degli ATO</i>

Contenuto

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili, nel rispetto del seguente fabbisogno futuro decennale (al netto delle potenzialità edificatorie residue del previgente PRG):

a) residenziale:

711.500 mc comprensivi del soddisfacimento del fabbisogno commerciale-direzionale-artigianale e turistico-ricettivo in contesti prevalentemente residenziali. Si assume che 3mc corrispondono a 1mq di superficie lorda di pavimento.

Il PI provvederà a soddisfare il fabbisogno residenziale preferibilmente con la seguente ripartizione, tenuto conto della correlazione tra la trasformazione delle aree produttive ed effettiva disponibilità alla loro trasformazione, e nel rispetto delle quantità complessivamente stabilite per ciascun ATO:

374.000 mc da ricavarsi in ambiti riqualificazione e riconversione urbanistica;

62.000 mc derivanti dall'applicazione dei crediti edilizi e della compensazione urbanistica;

275.500 mc da ricavarsi all'interno del tessuto consolidato per variazioni di indici, in ambiti di Edificazione Diffusa, in ambiti di trasformazione urbanistica, di completamento insediativo o di espansione;

b) produttivo in un contesto specializzato comprensivo delle destinazioni commerciale-direzionale-artigianale e turistico-ricettivo, così ripartito:

50.000 mq di Superficie Coperta - SC per nuove attività produttive e/o l'ampliamento di quelle esistenti in nuovi ambiti di espansione;

c) commerciale, direzionale, turistico-ricettivo in contesti specializzati o non rientranti nelle tipologie di cui alle precedenti lett. a) e b) in nuovi ambiti di espansione e/o di riconversione: 100.000 mq di Superficie Lorda di Pavimento – SLP.

d) Gli interventi ammissibili nella zona agricola, compresa la riconversione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, essendo disciplinata da specifiche disposizioni di legge, saranno quantificati ed individuati dal PI

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

residenza: a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a **166 mc**; a **208 mc** se comprensivo delle funzioni compatibili) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30 mq. Il PI precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a :

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi rurali;
- aree per parcheggi.

attività produttive: una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della Superficie Lorda di Pavimento - SLP e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO;

attività commerciali, direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della Superficie Lorda di Pavimento - SLP il PI precisa l'articolazione di tale dotazione;

attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq;

Il PI potrà prevedere l'integrazione delle superfici da destinare a spazi pubblici o la loro monetizzazione, a condizione sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale e nel rispetto dei criteri di dimensionamento di cui agli artt. 31 e 32 della L.r. 11/2004.

Direttive

Il PI provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione:

- a) processo di formazione storica;
- b) morfologia insediativa (densità edilizia, altezza, tipologia, schema organizzativo);
- c) funzionale (destinazione d'uso prevalente).

Le ulteriori potenzialità edificatorie suddivise per ciascuna ATO, sono distinte in:

Residenziale: comprendente la funzione residenziale e quelle con essa compatibili (commerciale, direzionale, turistico-ricettivo, artigianale e di servizio) e così articolata:

- crediti edilizi: è la volumetria realizzabile a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO ma può essere trasferita su altri ATO;
- riqualificazione: è la volumetria realizzabile a seguito degli interventi di riconversione/riclassificazione: non può essere trasferita su altri ATO;
- nuova edificazione: è la nuova volumetria realizzabile, al netto degli interventi di completamento già previsti nel vigente PRG; non può essere trasferita su altri ATO.

Il PI determina la percentuale del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa da soddisfare attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui al punto 4 dell'art. 39 della L.R. 11/2004.

Produttivo: comprende le funzioni non residenziali (produttive, commerciali, direzionali) in contesti specializzati: non può essere trasferita su altri ATO.

Servizi: comprende la superficie da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico. Poiché la dotazione esistente e prevista dal vigente PRG è adeguata al conseguimento degli obiettivi del PAT, ogni variazione deve essere compensata preferibilmente nell'ambito del medesimo ATO. Le aree già destinate a verde pubblico ricadenti in area agricola, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza. All'interno delle aree a servizi potranno essere individuati "orti urbani" che potranno essere gestiti anche da soggetti privati, la disciplina di detti "orti urbani" sarà definita con il PI.

Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il PI adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone quando ne sia prevista l'attuazione diretta o di stabilirne la quantità e le caratteristiche (criteri organizzativi, localizzazione, tipologia...) demandandone la concreta localizzazione in sede di strumento urbanistico attuativo. Il fabbisogno di aree a servizi potrà essere soddisfatto:

- a) con acquisizione di aree di proprietà pubblica;
- b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi rurali ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il PI per garantire un adeguato livello prestazionale dei servizi, oltre al dimensionamento quantitativo degli stessi, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standard qualitativi degli stessi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del

parametro quantitativo, che qualitativo. Gli standard qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

Il PI deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Prescrizioni e vincoli

Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA salvo l'adeguamento ad eventuali diverse prescrizioni introdotte dal gestore della rete.

Per le aree di emergenza riportate nel Piano Comunale di Protezione Civile, qualora l'attuazione delle strategie del PAT preveda in tali ambiti destinazioni tali da pregiudicare la funzionalità delle stesse ai fini del loro utilizzo in situazioni di emergenza, il comune dovrà provvedere all'individuazione di altre aree parimenti idonee.

Tabella dimensionamento ATO

N.	Denominazione	Tipo	Carico insediativo residenziale di progetto (mc)	Abitanti teorici insediabili	Carico insediativo commerciale di progetto SLP (mq)	Carico insediativo direzionale di progetto SLP (mq)	Carico insediativo produttivo di progetto SC (mq)
1	ARZIGNANO	R	318.000	1.847	34.000	37.000	15.000
2	COLLINA SAN ZENO E SAN BORTOLO	R-A	135.000	659	5.000	2.500	0
3	DISTRETTO PRODUTTIVO	P	2.500	12	5.000	5.000	35.000
4	COLLINA COSTO	R-A	21.000	101	1.000	500	0
5	PIANURA TEZZE	R-A	160.000	771	5.000	5.000	0
6	COLLINA PUGNELLO E RESTENA	C	75.000	335	0	0	0
TOTALE			711.500	3.725	50.000	50.000	50.000
SLP = Superficie Lorda di Pavimento SC = Superficie Coperta							

Descrizione degli Obiettivi per ATO

ATO N. 1 – ARZIGNANO CENTRO - Residenziale

1.1. DESCRIZIONE

L'ATO n. 1 è costituita dalla porzione di territorio comunale, prevalentemente urbanizzata, che si estende tra le pendici collinari in sinistra Chiampo e il torrente Chiampo. Comprende il nucleo centrale costituito dal centro storico di Arzignano e dal colle del Castello. E' il centro urbano della città e rappresenta il polo principale del più ampio ambito territoriale della conurbazione lineare della Val Chiampo.

Il sistema insediativo si sviluppa attorno al nucleo del centro storico di Arzignano e alla viabilità di valle con direzione nord-ovest / sud-est e andamento parallelo al torrente Chiampo. A questi elementi originari si sono pian piano addensati veri e propri quartieri residenziali che si propagano fino ai piedi delle colline (Quartiere Mantovano, Villaggio giardino) e insediamenti anche di tipo produttivo localizzati prevalentemente verso Chiampo che lungo via dell'industria e via Vicenza.

1.2. OBIETTIVI

Il principale obiettivo dell'ATO n. 1 è la valorizzazione e miglioramento della qualità insediativa, degli spazi pubblici e dei servizi per consolidare il rango centrale di Arzignano sia a livello comunale che territoriale.

Gli obiettivi articolati per macro Aree omogenee nell'ATO n. 1 sono i seguenti:

Centro Storico e Castello:

- tutela e valorizzazione dei due centri storici di Arzignano e Castello con particolare riguardo al patrimonio storico monumentale di maggior pregio, degli edifici storici (ville venete, edifici di valore storico monumentale, edifici di archeologia industriale) e dei segni storici minori (capitelli, edicole, cornicioni, portali, corti);
- riconoscimento e conservazione della funzione urbana centrale della città;
- valorizzazione e implementazione delle attività commerciali in centro storico;
- miglioramento degli spazi pubblici e tutela delle aree e spazi scoperti interni al tessuto insediativo;
- recupero del patrimonio edilizio con particolare riguardo ai specifici contesti urbani;
- riqualificazione anche con rigenerazione del patrimonio edilizio esistente;
- tutela del contesto figurativo del colle del Castello come elemento riconoscibile da molteplici punti del territorio della vallata;
- incentivare la rigenerazione edilizia degli edifici fatiscenti, crollati, demoliti e/o edifici privi di valore storico - testimoniale, anche con progettazioni innovative;
- promuovere la crescita sostenibile ed inclusiva del sistema commerciale nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale veneto 28.12.2012, n. 50.

Quartiere Mantovano e Main:

- completamento delle aree residenziali e dei servizi connessi;
- mantenimento delle aree a servizi di tipo ospedaliero (una tra le principali funzioni che caratterizzano il rango urbano sovracomunale della città);
- miglioramento della viabilità con la messa in sicurezza degli incroci principali (San Rocco e San Zeno);
- azioni di moderazione del traffico e di sicurezza stradale soprattutto per quanto riguarda i percorsi ciclopedonali e la salvaguardia degli utenti "deboli" ;
- completamento del parco ovest come cuneo verde di penetrazione nell'ambito urbano con recupero degli elementi di archeologia industriale (opificio, roggia di Arzignano);
- valorizzazione del tracciato della roggia di Arzignano in tutto il suo percorso;
- miglioramento della qualità insediativa e degli spazi pubblici;
- tutela del corridoio ecologico del Chiampo e del percorso ciclopedonale di carattere sovracomunale;
- completamento delle aree produttive (artigianali/industriali) ancora non attuate con destinazioni produttive compatibili con la residenza al fine di evitare ulteriori conflitti funzionali (via Main);
- completamento insediativo della zona produttiva in località campagnola anche a favore di ditte già insediate, ma subordinato a un progetto di mitigazione e mascheramento ambientale;

Villaggio Giardino:

- conservazione del carattere ormai prevalentemente residenziale dell'area;
- qualità degli spazi pubblici e dei servizi alla residenza;

CAPO II - AMBITO URBANIZZATO E AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 29 **Ambiti di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione**

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 4	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Le aree di trasformazione, invece, si configurano come ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT, nonché i relativi servizi; sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente. Tali aree sono comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata e il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PAT, o sono interamente comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Direttive

Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio ed individua aree di trasformazione - rigenerazione urbana, precisandone le modalità di attuazione.

Nelle aree di trasformazione che saranno individuate dal PI, gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti, in tali zone il PI definirà la densità fondiaria e i parametri urbanistico-edilizi nei limiti quantitativi definiti per ciascun ATO.

Il PI definirà le densità edilizia fondiaria e i parametri urbanistico-edilizi delle zone ove saranno consentiti interventi edilizi diretti di completamento.

Nelle aree di trasformazione, il PI preciserà le modalità di intervento nei limiti previsti per ciascun ATO e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui ai successivi art. 30, 35, 42, 43, 50.

Il PI, ai sensi dell'art. 61 delle Norme del PTCP, nell'attuazione delle trasformazioni previste dal PAT dovrà prevedere, in via prioritaria, il rispetto dei seguenti criteri di progettazione e di valutazione, nell'individuare gli spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi:

- a. individuazione di regole compositive per le nuove addizioni edilizie in sintonia con caratteri urbanistici ed architettonici degli insediamenti esistenti (altezza degli edifici, tipi edilizi, allineamenti, tipi di copertura, materiali costruttivi ed elementi decorativi), con particolare attenzione nei casi in cui si intervenga con completamenti edilizi e/o saturazione di lotti interclusi;
- b. nei casi di progetti di nuova edificazione in aree a contatto con il territorio rurale, dovrà essere opportunamente valutato l'inserimento eco sistemico e paesistico dell'intervento;
- c. attribuzione agli interventi di trasformazione urbana ed ai nuovi insediamenti di quote significative di aree destinate a verde, prevedendo la massima continuità delle stesse e individuando collegamenti con i parchi urbani, i giardini e gli spazi pubblici esistenti;
- d. localizzazione degli standard, in particolare delle aree verdi, nel caso di nuova edificazione, garantendo la realizzazione di zone di filtro con le aree limitrofe, specialmente se sottodotate;
- e. previsione dell'accorpamento delle aree a standard (verde e parcheggi) necessarie ad ogni singolo intervento (trasformazione urbanistica e nei progetti unitari), in spazi adeguatamente ampi e fruibili e progettati in modo da costituire spazi riconoscibili per forma e dimensione. La localizzazione di suddette aree dovrà essere individuata in modo da ottenere un ordinato disegno urbano;

- f. il reperimento di aree da destinare a verde pubblico per gli interventi di trasformazione urbana in prossimità dei corsi d'acqua, che dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riqualificazione e valorizzazione delle sponde fluviali, creando fasce continue di verde atte a garantire il collegamento tra le diverse parti del territorio.
- g. previsione di incentivi per la realizzazione di edifici di ogni tipologia che applichino i principi di qualità architettonica, dell'efficienza energetica, della sostenibilità ambientale e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Nell'ampliamento e riqualificazione delle aree produttive il PI, con modalità attuative attraverso PUA o interventi edilizi diretti convenzionati, ai sensi dell'art. 67 delle Norme del PTCP, dovrà prevedere:

- a. la formazione e redazione di una specifica disciplina urbanistica di sviluppo e riqualificazione;
- b. il reperimento di aree da destinare a verde pubblico per gli interventi di trasformazione urbana in prossimità dei corsi d'acqua, che dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riqualificazione e valorizzazione delle sponde fluviali, creando fasce continue di verde atte a garantire il collegamento tra le diverse parti del territorio;
- c. che per ogni area ampliabile sia dimostrato l'adeguato collegamento alla rete infrastrutturale di secondo livello (viabilità di interesse provinciale);
- d. che sia prevista e realizzabile l'idonea dotazione di sottoservizi (acquedotto, fognatura separata bianca e nera, connessione con un impianto di depurazione);
- e. che nei casi di progetti di nuova edificazione in aree a contatto con il territorio rurale, sia opportunamente previsto l'inserimento di fasce – filtro con valenza di mitigazione.

Il PI non potrà prevedere l'ampliamento di aree produttive se risulta non attuato oltre il 40% della superficie già dedicata ad attività produttive dal PI vigente, nell'intero territorio comunale.

Prescrizioni e vincoli

Prima del PI, negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRC, qualora compatibili con il PAT.