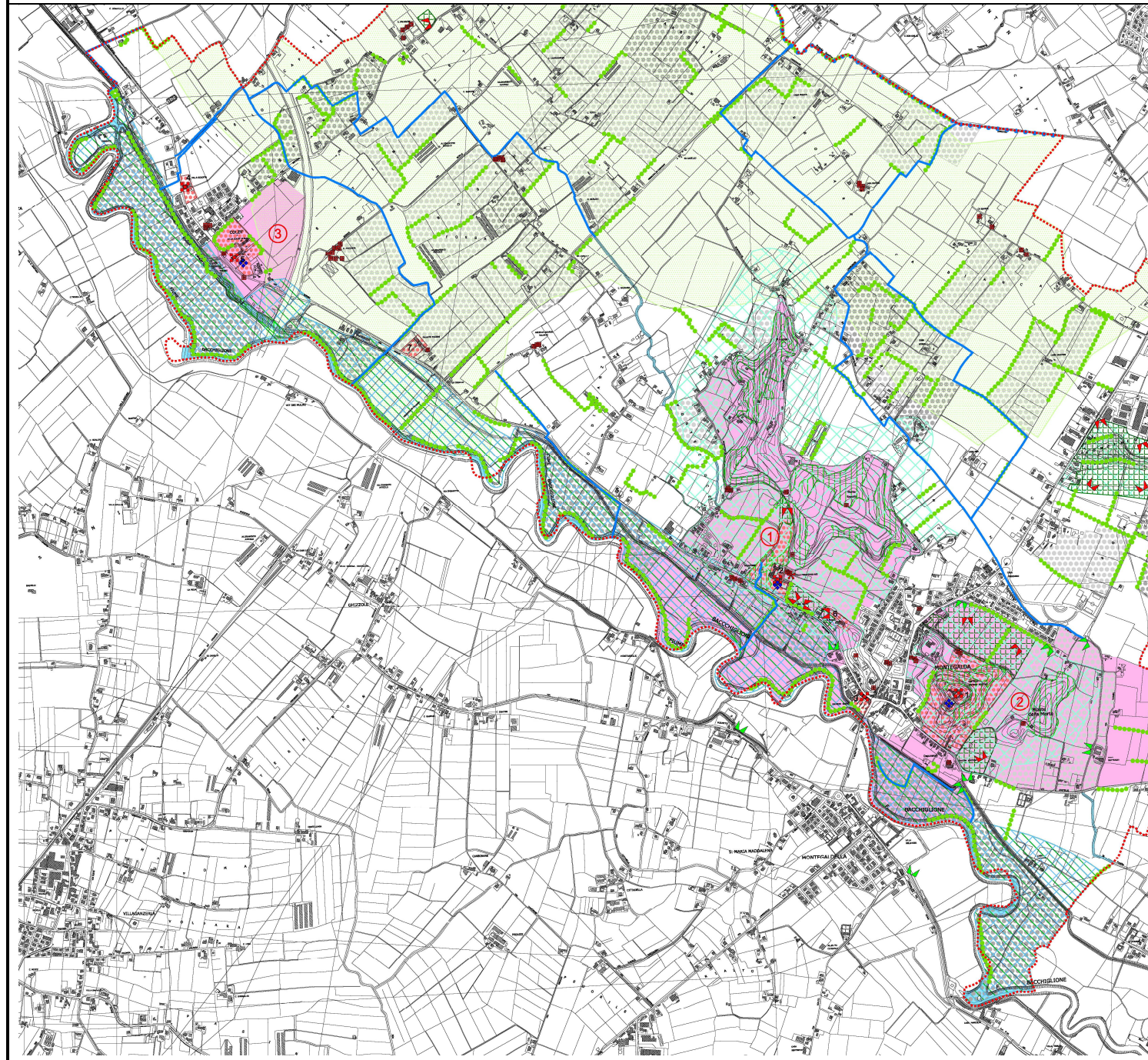
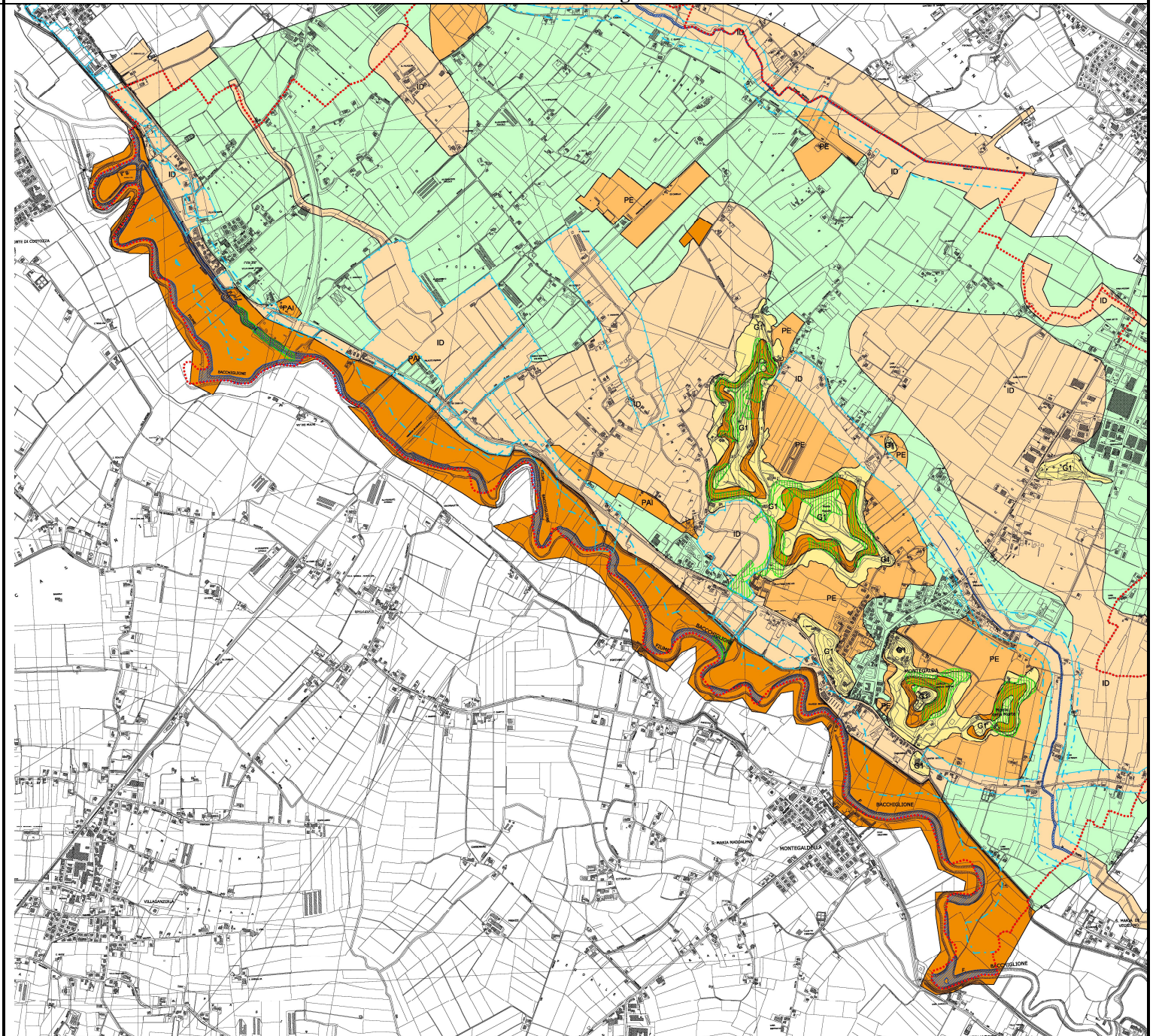


Carta delle Invarianti



Carta delle Fragilità



Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. A.2			
Residenziale	0,00	mc	
Commercio - Direzionale (del residenziale)	0,00	mc	0,00 mq
			(S.L.P.)
Industria - Artigianato			0,00 mq
Commerciale - Direzionale (del produttivo)			0,00 mq
Totale carico insediativo aggiuntivo	0,00	mc	0,00 mq
Abitante teorico		249	mc
Abitanti Residenti			8
Abitanti teorici aggiunti			0
Totale Abitanti teorici			8
Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza			
30 mq/abitante teorico			
Aree per servizi aggiuntive		0	mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)		240	mq
Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale			
100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)			
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale		0	mq
Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato			
10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone			
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato		0	mq
TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI			
Aree per servizi aggiuntive		0	mq
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)		240	mq

Le funzioni territoriali attribuite all'ATO A.2 sono solo di conferma della situazione esistente e di un miglioramento-valorizzazione della sua funzione ambientale legata al fiume:

- a. Utilizzazioni e funzioni esistenti e previste dalla strumentazione urbanistica vigente;
- b. funzioni a servizi pubblici, come quelle previste e collegate al progetto strategico del *Parco Fluviale del Bacchiglione* di cui al relativo art. 16.7;
- c. funzioni residenziali e attività connesse all'attività agricola;
- d. funzioni agricole da mantenere e potenziare anche favorendo l'integrazione di altre attività complementari all'attività agricola, quali per esempio quelle relative al turistico-didattico-visitazionale di carattere ambientale-naturalistico;
- e. attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, attività ludico sportive all'aperto e relative strutture di supporto, ecc. finalizzate alla salvaguardia e riqualificazione del territorio e sua fruizione compatibile, anche attraverso il miglioramento e potenziamento dei vari percorsi ciclo – pedonali di cui all'art. 18.2.

Valutazioni

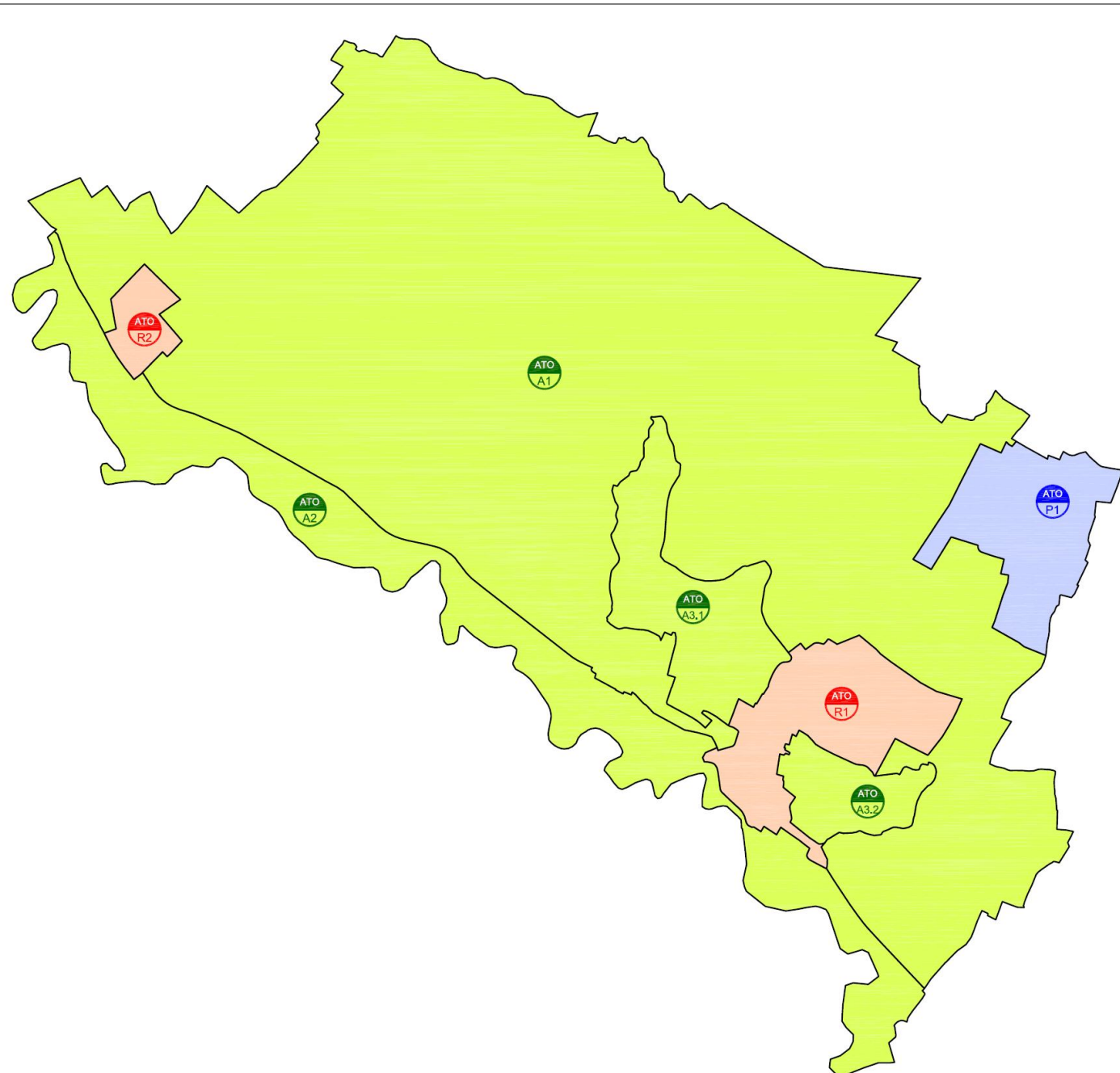
Nell’ATO A.2 le azioni strategiche sono orientate alla salvaguardia del territorio, non prevedendo nessun carico urbanistico aggiuntivo.

Dal confronto tra le tavole della trasformabilità e quelle dei vincoli, delle invarianti e della fragilità non emergono situazioni significative di conflitti o di interferenze.

Le azioni del PAT individuate nell’ATO.1 che necessitano delle misure di mitigazione sono:

- viabilità di connessione extraurbana di progetto
- percorsi ciclo-pedonali

Le misure di mitigazione ambientale sono quelle indicate nell’art. 16.17.1 delle NT (Mitigazioni, compensazioni ed accorgimenti da adottare in fase attuativa) e dell’art. 17.7 (Azioni di mitigazione del sistema trasporti, aumento della sicurezza e potenziamento delle tecnologie).



ATO A.3.1 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico collinare Fogazzaro

Superficie territoriale: 831.433 mq

L'A.T.O. A.3.1 comprende l'ambito collinare del Monte Croce, del Monte Lungo e del Monte Roccolo, posto in loc. Monte Croce e a nord della Villa Chiericati, Fogazzaro, Roi, Colbacchini, caratterizzato principalmente:

- a) da alcune aree a bosco di cui all'art. 11.1 e dalla presenza di siepi e filari arborati di cui all'art. 11.4;
- b) dall'*area di rispetto ambientale* di cui all'art. 11.12 e *coni visuali* di cui all'art. 11.11 verso la Villa Chiericati Roi;
- c) quasi totalmente dal *Contesto figurativo* di Villa Chiericati, Fogazzaro, Roi, Colbacchini di cui all'art. 12.4;
- d) dai percorsi n. 3 *Sentiero Fogazzariano* e n. 12 *pedonale del Monte Roccolo* di cui all'art. 18.2;
- e) quasi totalmente dal *Corridoio ecologico principale da PTRC* di cui al relativo art. 17.3.1.

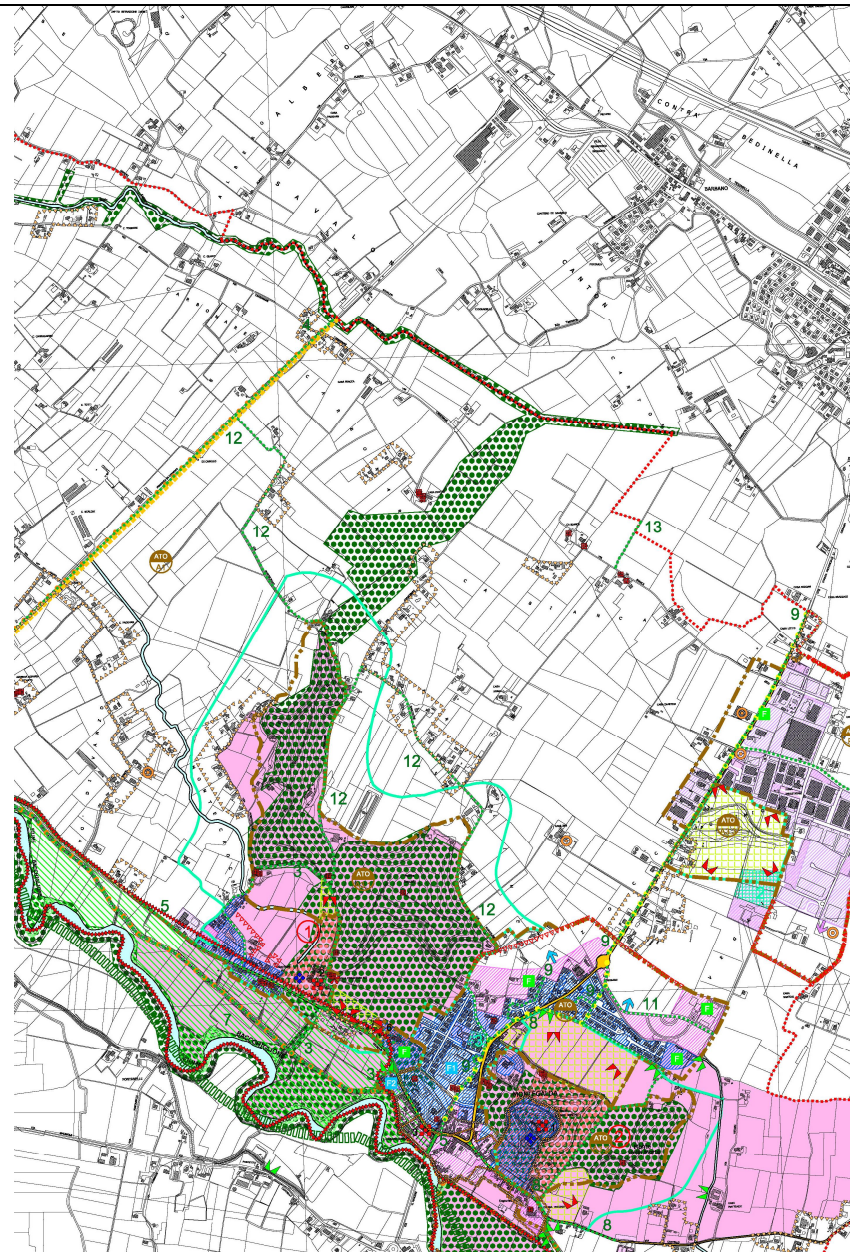
ATO A.3.2 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico collinare castello di Montegalda

Superficie territoriale: 350.062 mq

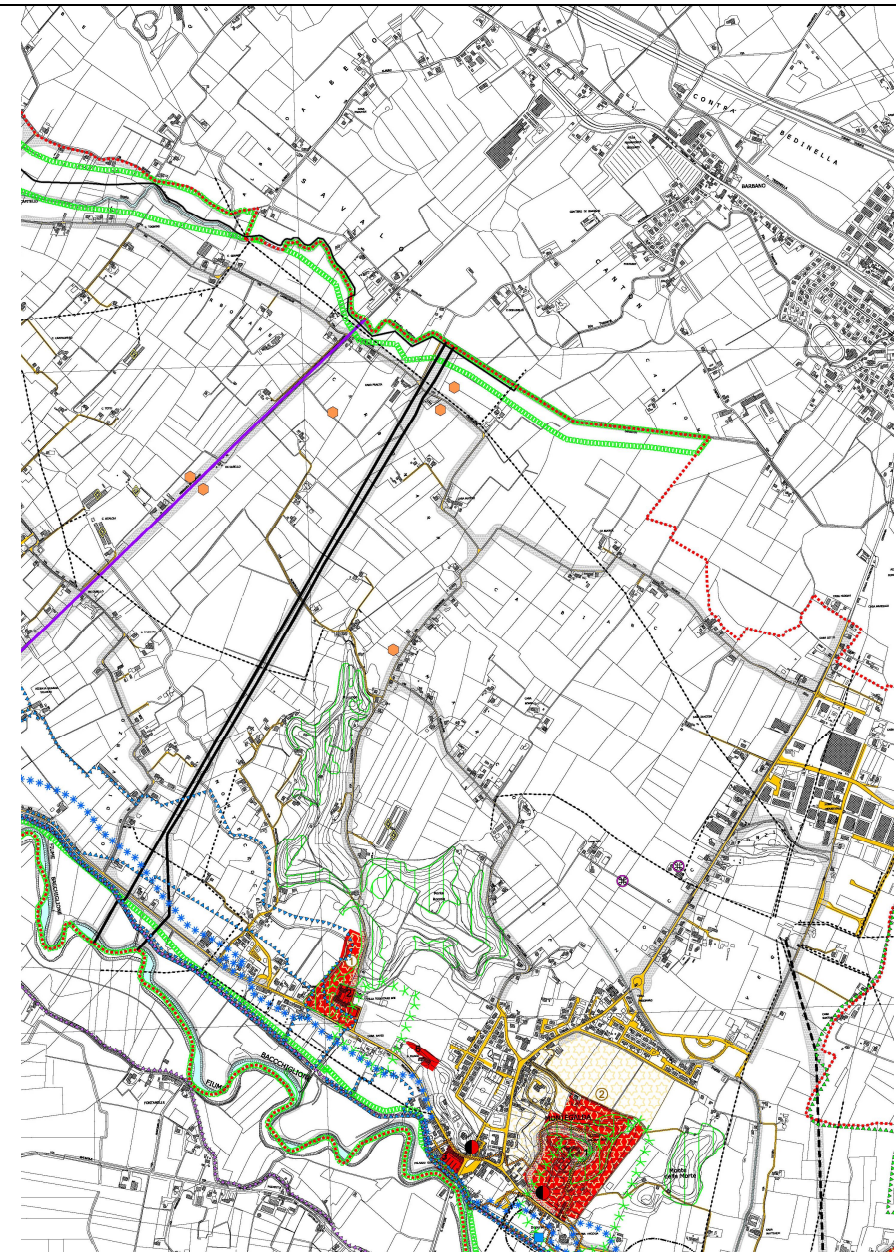
L'A.T.O. A.3.2 comprende l'ambito collinare del Monte della Morte e del Castello Maltraverso, Grimani, Sorlini, caratterizzato principalmente:

- a) dal *vincolo monumentale* e *Villa IRVV* del Castello Maltraverso (artt. 12.1, 12.2) e relative *pertinenze scoperte da tutelare* (art. 12.2) e *contesto figurativo Ville Venete n. 2* di cui all'art. 12.4;
- b) dal centro storico di cui all'art. 8.3;
- c) dall'*area di rispetto ambientale* di cui all'art. 11.12 e *coni visuali* di cui all'art. 11.11 e coni visuali da PTCP (art. 11.13);
- d) alcune aree a bosco di cui all'art. 11.1 e dalla presenza di siepi e filari arborati di cui all'art. 11.5;
- e) quasi totalmente dal *Corridoio ecologico principale da PTRC* di cui al relativo art. 17.3.1.
- f) dai percorsi n. 8 *Itinerario del Castello* e n. 9 *Montegaldella-Montegalda-Grisignano-Camisano* di cui all'art. 18.2;
- g) una piccola area edificata a destinazioni principalmente residenziali localizzata nel lato nord – ovest dell'ATO.

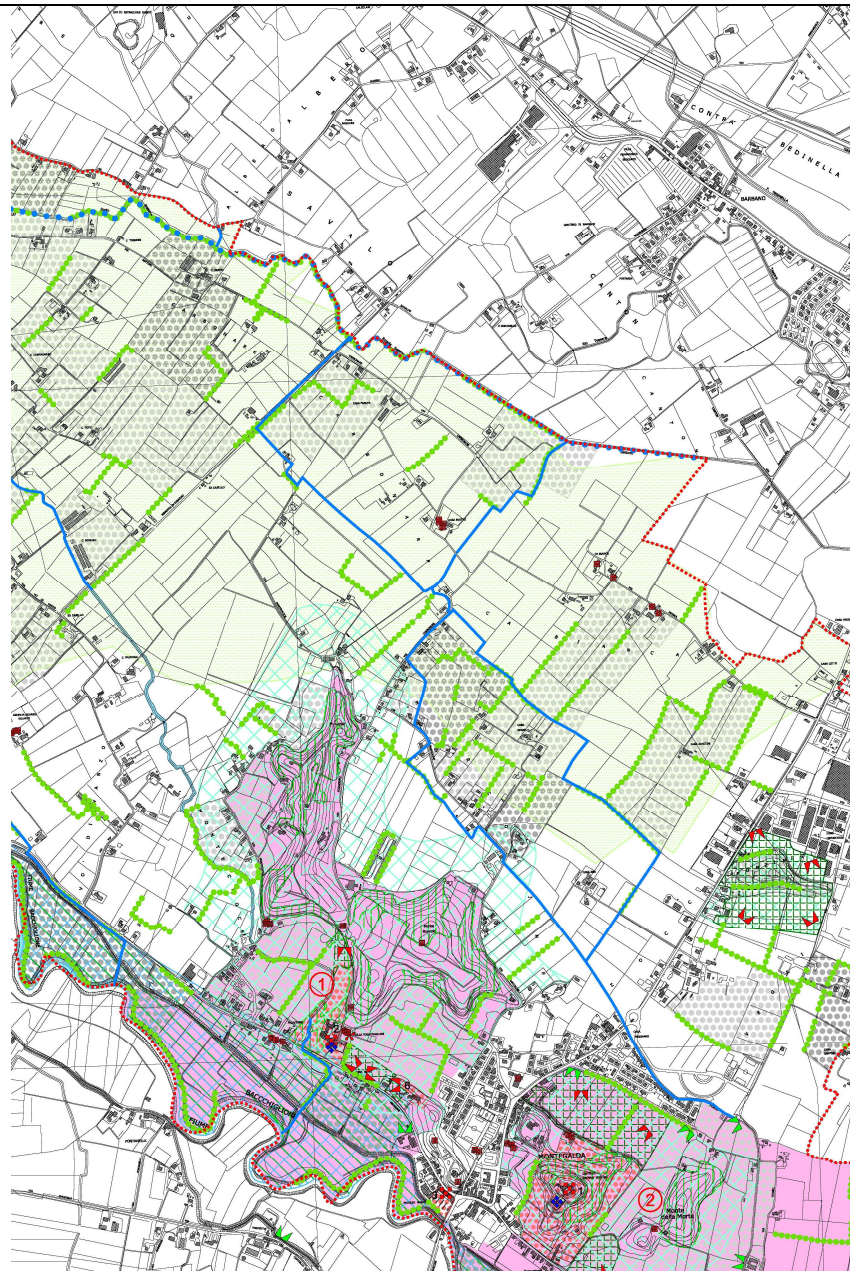
Carta della Trasformabilità



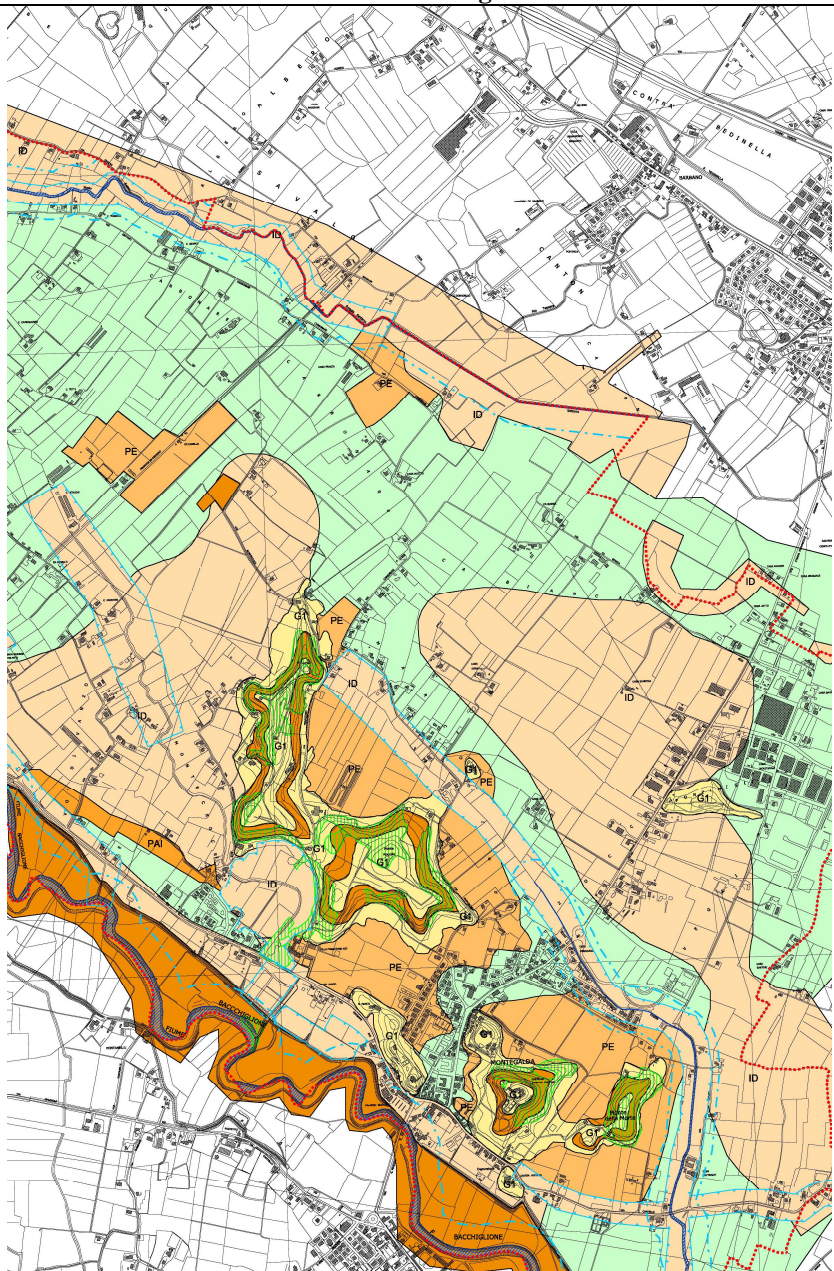
Carta dei Vincoli



Carta delle Invarianti



Carta delle Fragilità



Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. A.3			
Residenziale	0,00	mc	
Commercio - Direzionale (del residenziale)	0,00	mc	0,00 mq
			(S.L.P.)
Industria - Artigianato			0,00 mq
Commerciale - Direzionale (del produttivo)			0,00 mq
Totale carico insediativo aggiuntivo	0,00	mc	0,00 mq
Abitante teorico			249 mc
Abitanti Residenti			108
Abitanti teorici aggiunti			0
Totale Abitanti teorici			108
Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza			
30 mq/abitante teorico			
Aree per servizi aggiuntive			0 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)			3.240 mq
Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale			
100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)			
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale			0 mq
Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato			
10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone			
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato			0 mq
TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI			
Aree per servizi aggiuntive			0 mq
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)			3.240 mq

Si specifica che:

- a. il carico insediativo aggiuntivo dell’ATO A.3 è solo di tipo residenziale e/o compatibile ed è relativo esclusivamente per l’*edificazione diffusa* presente in ATO A.3.3 in quanto per gli ambito A.3.1, A.3.2 e per l’ambito A.3.3, escludendo appunto l’area a *edificazione diffusa*, non è previsto nuovo carico insediativo aggiuntivo;
- b. per l’area indicata come *Azione di riqualificazione e/o riconversione n. 2 - Zona agroindustriale in via Vegri* di cui all’art. 16.6.2 che precede che ha le seguenti caratteristiche:
1. sup. terr. totale di 23.471,85 mq;
 2. sita in parte in ATO A1 per 14.862,12 mq e in parte in ATO A.3.3 per 8.609,73 mq;
 3. classificata dal PRG come ZTO D4 agroindustriale;
 4. indicata dal PTCP come “Aree produttive ampliabili” nella relativa Tav. 4.1.b e ai sensi dell’art. 67 delle relative Norme, e pertanto con possibilità di ampliamento del 10% pari a totali 2.347,19 mq;
- in attuazione della possibilità indicata dal PAT di non riconfermare la classificazione a ZTO D4 agroindustriale e recuperare e ricollocare la relativa superfice di destinazione produttiva con il suo ampliamento consentito dal PTCP nelle aree di possibile sviluppo produttivo previste dal P.A.T., in ATO P1, la superficie territoriale (23.471,85 mq) ed il relativo ampliamento di cui al punto 4. sopra (2.347,17 mq), vengono computate in ATO P1.

Valutazioni

Nell’ATO A.3 (A.3.1 + A.3.2) le azioni strategiche sono orientate alla salvaguardia del territorio rurale e delle sue connotazioni storico-paesaggistiche.

La salvaguardia del territorio è inoltre individuabile nella possibilità indicata dal PAT di non riconfermare la classificazione a ZTO D4 agroindustriale (come presente del PRG vigente, opzione zero) e recuperare ricollocando la relativa superficie di destinazione produttiva con il suo ampliamento consentito dal PTCP nelle aree di possibile sviluppo produttivo previste dal P.A.T., in ATO P1 (di tipo produttivo).

Le utilizzazioni e funzioni previste sono quelle esistenti e indicate nelle strumentazione urbanistica vigente, tra le quali in particolare le funzioni a servizi pubblici e funzioni residenziali e attività connesse all’attività agricola, soprattutto nel rispetto di quanto consentito per l’area di rispetto ambientale (da PRG) di cui all’art. 11.12, per le aree e rispetto e coni visuali (da PRG) di cui all’art. 11.11.
Per la parte di area indicata come Azione di riqualificazione e/o riconversione n. 2 -Zona agroindustriale in via Vegri è fatto salvo quanto previsto dall’art. 16.6.2 consentendo utilizzazioni e funzioni sempre se compatibili con quanto previsto per le Aree di rispetto e coni visuali (da PRG) e Aree di rispetto ambientale (da PRG) di cui rispettivamente agli artt. 11.11 e 11.12 e 11.13.
Per l’area a edificazione diffusa: utilizzazioni e funzioni esistenti e previste dalla strumentazione urbanistica vigente e quanto consentito dall’art. 16.2 – Edificazioni diffuse e dall’art.19 – Il territorio agricolo, nel rispetto dell’art. 11.12 – Aree di rispetto ambientale (da PRG).

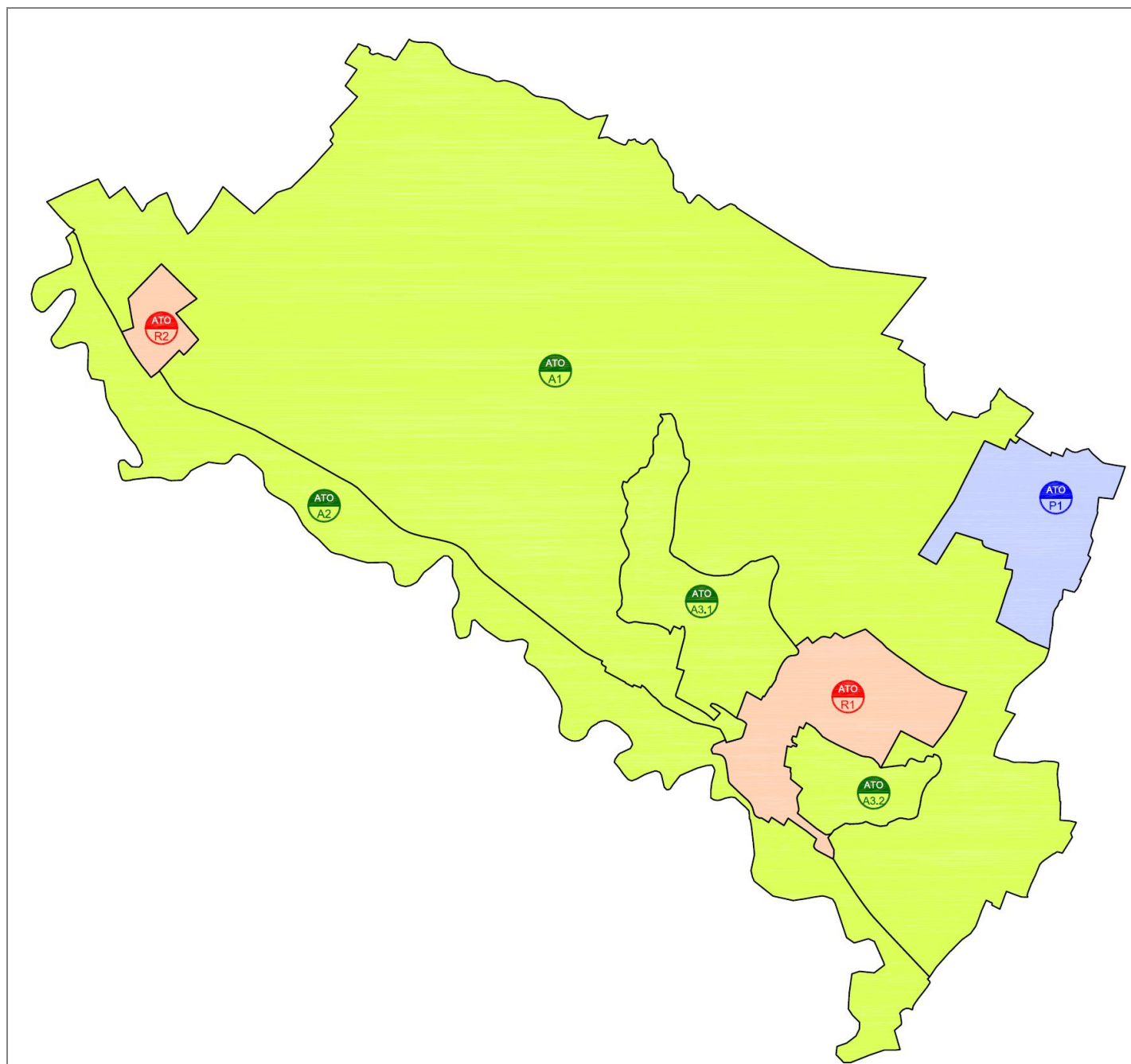
Vengono inoltre riconosciuti e tutelati tutti gli edifici di valore storico, aggiungendo da PAT l’individuazione delle Villa Venete e prevedendo la tutela del loro intorno come “Contesti figurativi” (art. 12.4 NT).

Dal confronto tra le tavole della trasformabilità e quelle dei vincoli, delle invarianti e della fragilità non emergono situazioni significative di conflitti o di interferenze.

Le azioni del PAT individuate nell’ATO.1 che necessitano delle misure di mitigazione sono:

- percorsi ciclo-pedonali
- urbanizzazione diffusa

Le misure di mitigazione ambientale sono quelle indicate nell’art. 16.17.1 delle NT (Mitigazioni, compensazioni ed accorgimenti da adottare in fase attuativa), nell’art. 16.2 (Edificazione diffusa), nell’art. 16.15 (Criteri di progettazione e di valutazione nell’individuare gli spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi – art- 61 NT PTCP) e dell’art. 17.6 (Azioni di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico).



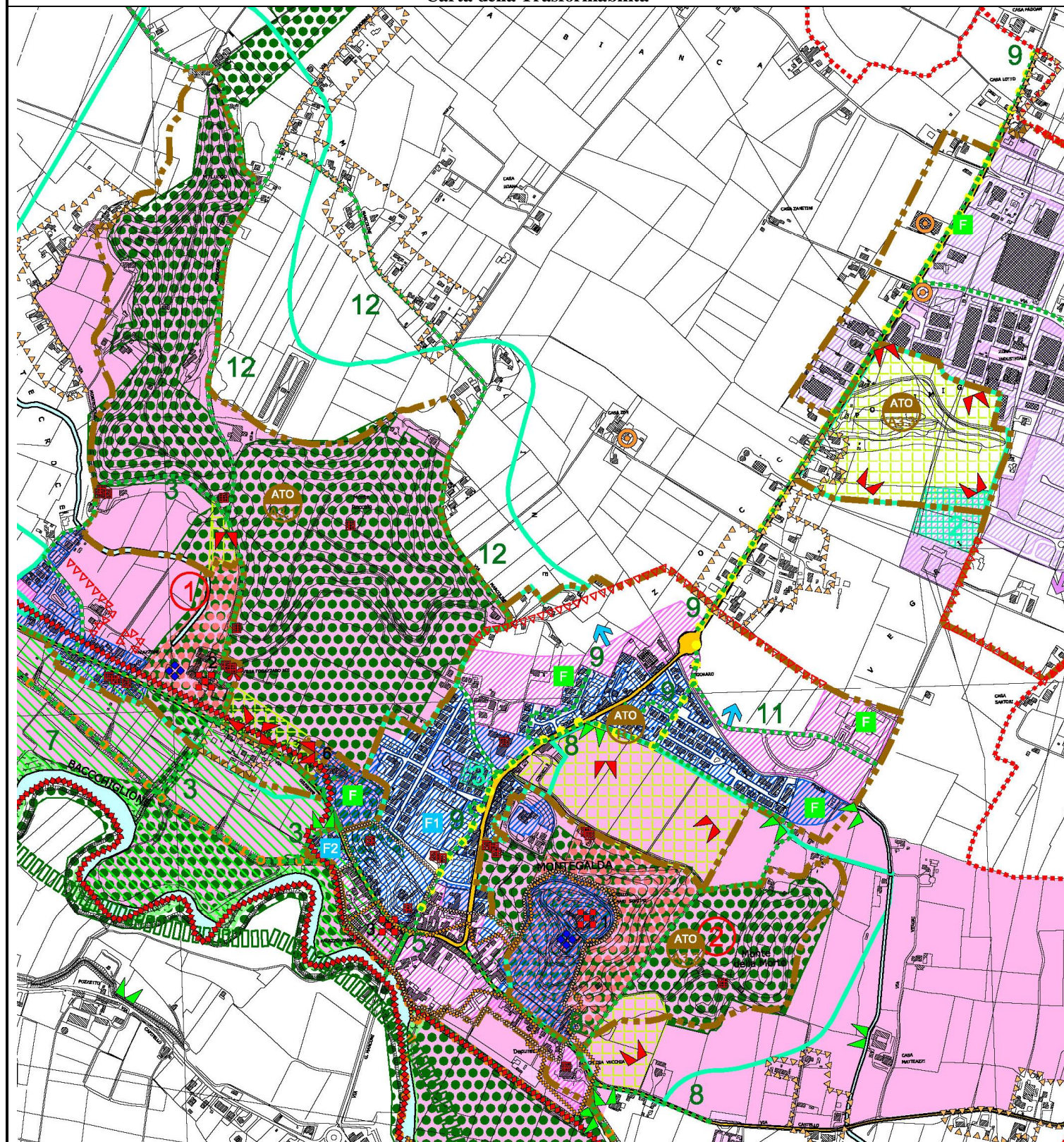
ATO R.1 Capoluogo

Superficie territoriale: 823.921 mq

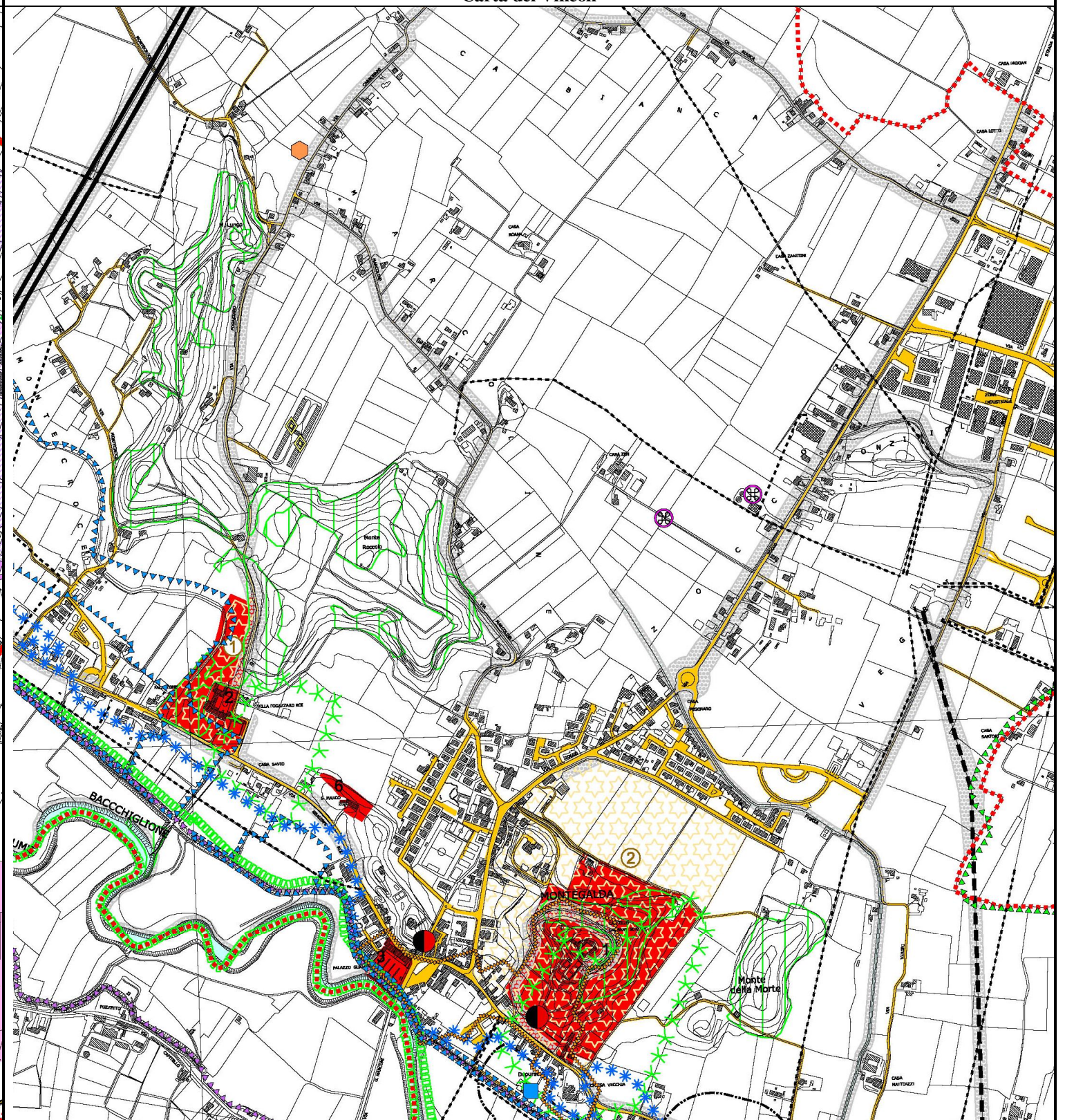
L'A.T.O. R.1 comprende principalmente il centro storico e l'area urbana consolidata limitrofa del capoluogo di Montegalda ed è caratterizzato principalmente da:

- il centro storico di cui all'art. 8.3;
- il vincolo monumentale e Villa I.R.V.V. n. 3 - Villa Gualdo (artt. 12.1 e 12.2) quale sede comunale;
- vari edifici di interesse storico – ambientale (art. 12.2);
- il consolidato residenziale (art. 16.1) ed il limitrofo *programmato di PRG* (art. 16.4);
- l'area di possibile sviluppo dal *programmato di PRG* verso nord e fino ai limiti dell'ATO e dei *limiti fisici alla nuova edificazione* indicati (artt. 16.3, 16.4);
- i percorsi n. 5 *itinerario Terra – Tavola GAL* e n. 9 *Montegaldella – Montegalda – Grisignano – Camisano* indicato anche come *Pista ciclabile di II livello (PTCP)* (artt. 18.2, 18.4);
- i *coni visuali* (art. 11.11) e *area di rispetto ambientale* (art. 11.12) verso il Castello;
- parte del contesto figurativo n. 2 del Castello Maltraverso e relativi coni visuali PTCP (artt. 12.4, 11.13);
- alcune aree a servizi non attuate, non in proprietà o non in uso del Comune in recepimento al vigente PRG (art. 16.9);
- le possibili aree a servizio di progetto di PAT n. 1 *Aree di interesse pubblico via Fradellin* e n. 2 *Ampliamento area di pertinenza della Casa di riposo Orazio Lampertico* di cui all'art. 16.9;
- l'area indicata come *Azione di riqualificazione e/o riconversione n. 3 Riconversione Scuola Elementare di via Cattaneo* di cui all'art. 16.6.3.

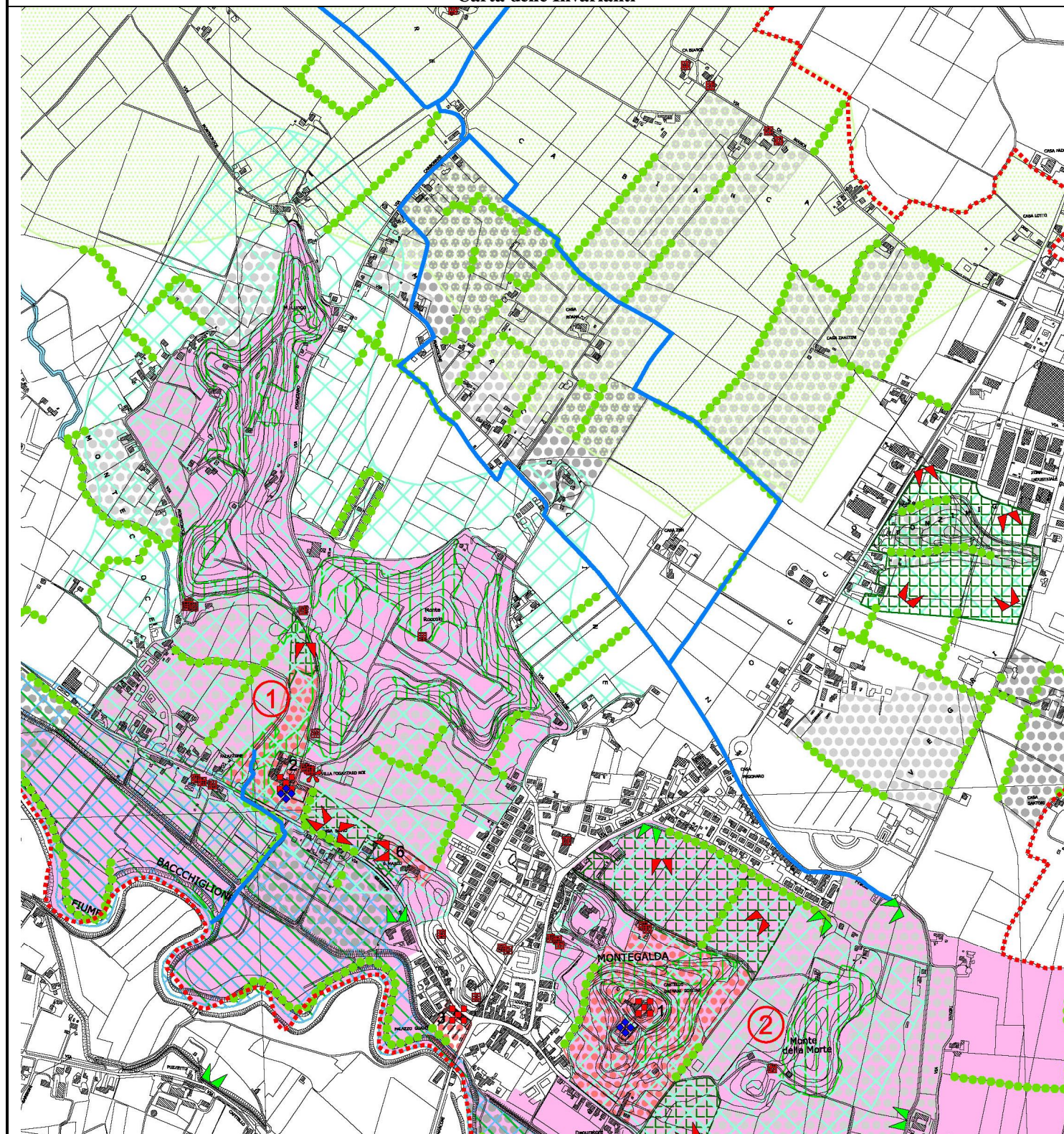
Carta della Trasformabilità



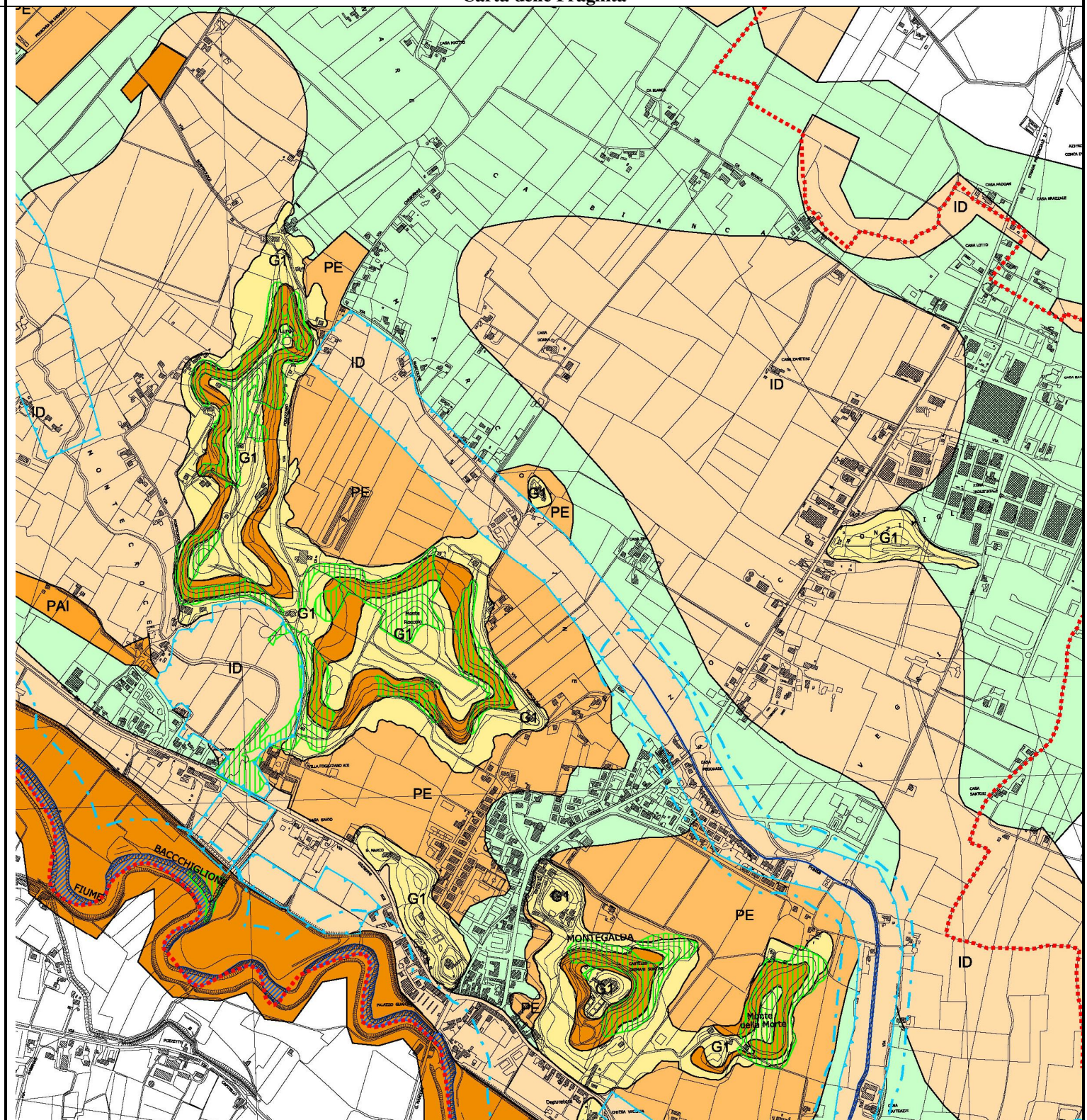
Carta dei Vincoli



Carta delle Invarianti



Carta delle Fragilità



Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. R.1				
Residenziale	106.684,80	mc		
Commercio - Direzionale (del residenziale)	26.671,20	mc	8.334,75	mq
			(S.L.P.)	
Industria - Artigianato			0,00	mq
Commerciale - Direzionale (del produttivo)			0,00	mq
Totale carico insediativo aggiuntivo	133.356,00	mc	8.334,75	mq
Abitante teorico			249	mc
Abitanti Residenti			1.372	
Abitanti teorici aggiunti			429	
Totale Abitanti teorici			1.801	
Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza				
30 mq/abitante teorico				
Aree per servizi aggiuntive			12.870	mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)			54.030	mq
Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale				
100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)				
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale			8.335	mq
Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato				
10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone				
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato			0	mq
TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI				
Aree per servizi aggiuntive			21.205	mq
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)			62.365	mq

Si specifica che il carico insediativo aggiuntivo totale residenziale previsto per l’ATO R1 di 133.356,00 mc è dato da:

- 93.356,00 mc di *Programmato di PRG* (art. 16.4);
- 40.000,00 mc di previsto PAT.

Valutazioni

Nell’ATO R.1 le azioni strategiche sono orientate al giusto equilibrio tra salvaguardia del territorio e ampliamento funzionale del tessuto socio-economico del centro abitato, disponendo lo sviluppo insediativo residenziale attorno al centro abitato in continuità con l’urbanizzazione esistente.

Le funzioni previste sono quelle tipiche dei centri abitati:

- a. Utilizzazioni e funzioni esistenti e previste dalla strumentazione urbanistica vigente;
- b. funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e potenziare, favorendo l’integrazione delle residenze con attività economiche, turistico – ricettive e di servizio compatibili (attività commerciali al dettaglio, studi professionali, uffici pubblici e privati, pubblici esercizi, artigianato di servizio ecc.) volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti ed allo sviluppo socio – economico e turistico;
- c. possibilità di attività commerciali e artigianali compatibili e, se necessario, il reperimento di aree a standard;
- d. funzioni di servizio a scala urbana;
- e. funzioni scolastiche e in genere funzioni di servizio urbano con potenziamento dei servizi urbani e con priorità alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio – economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi, alberghiere, ecc.

Per il carico residenziale aggiuntivo, circa il 70% è dovuto alle previsioni del PRG vigente che il PAT conferma.

Le espansioni, sia quella confermata del PRG vigente che quella aggiuntiva del PAT si dovranno far carico del riequilibrio della dotazione di standard, attualmente presenti nel PRG in maniera superiore ai limiti di legge ma non ancora realizzati. E pertanto non svolgono la funzione di aree per l’aumento della qualità della vita dei residenti. Ciò sarà possibile in quanto le nuove urbanizzazioni, ai sensi dell’art. 16.10 delle NT del PAT, dovranno obbligatoriamente prevedere la perequazioni urbanistica.

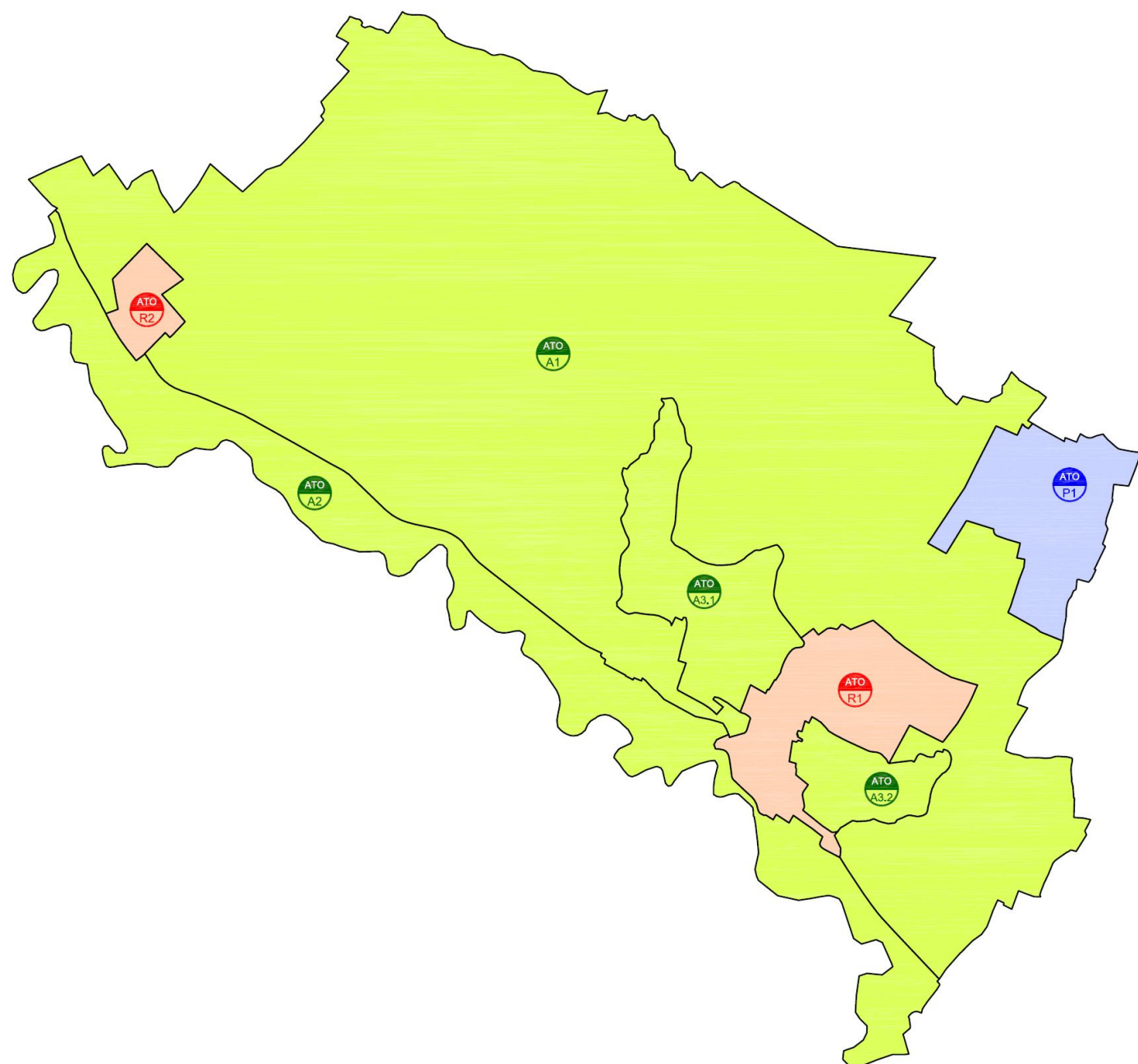
Vengono inoltre riconosciuti e tutelati tutti gli edifici di valore storico, aggiungendo da PAT l’individuazione delle Villa Venete e prevedendo la tutela del loro intorno come “Contesti figurativi” (art. 12.4 NT).

Dal confronto tra le tavole della trasformabilità e quelle dei vincoli, delle invarianti e della fragilità non emergono situazioni significative di conflitti o di interferenze.

Le azioni del PAT individuate nell’ATO.1 che necessitano delle misure di mitigazione sono:

- linee preferenziali di sviluppo insediativo

Le misure di mitigazione ambientale sono quelle indicate nell’art. 16.17.1 delle NT (Mitigazioni, compensazioni ed accorgimenti da adottare in fase attuativa), nell’art. 16.2 (Edificazione diffusa), nell’art. 16.15 (Criteri di progettazione e di valutazione nell’individuare gli spazi per il soddisfacimento di nuovi bisogni abitativi – art- 61 NT PTCP) e dell’art. 17.6 (Azioni di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico).



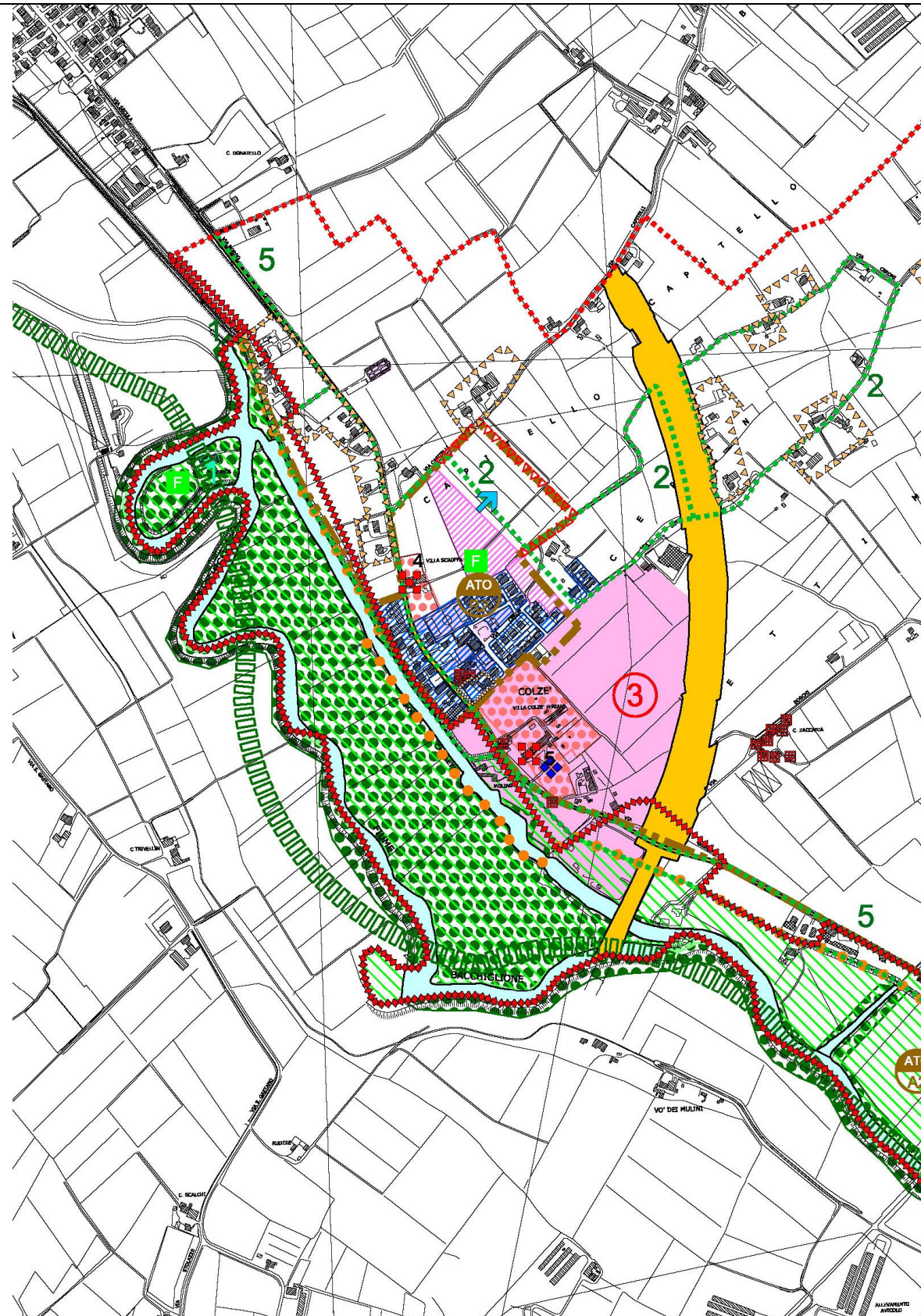
ATO R.2 Colzè

Superficie territoriale: 177.115 mq

L'A.T.O. R.2 è relativa alla frazione di Colzè che comprende principalmente il centro urbano a destinazioni prevalentemente residenziali e compatibili, caratterizzato principalmente da:

- il centro storico di cui all'art. 8.3;
- il vincolo monumentale e Villa IRVV n. 4 Villa Scroffa (artt. 12.1 e 12.2);
- alcuni edifici di interesse storico – ambientale (art. 12.2);
- il consolidato residenziale (art. 16.1) ed il limitrofo *programmato di PRG* (art. 6.4);
- l'area di possibile sviluppo dal *programmato di PRG* verso nord e fino ai limiti dell'ATO e dei *limiti fisici alla nuova edificazione* indicati (artt. 16.3, 16.4);
- parte del Contesto figurativo n. 3 di Villa Feriani e la possibilità per l'area libera interessata dallo stesso Contesto e all'interno del perimetro della presente ATO R2, di poter prevedere un modesto completamento del consolidato residenziale esistente, fino ad una volumetria massima di 1.500 mc, esclusivamente al fine di atterrare l'eventuale Credito Edilizio che potrà essere riconosciuto previo intervento di demolizione del fabbricato, già peraltro previsto dal PRG vigente, della stessa proprietà dell'area in oggetto, sito in ciglio stradale lungo via Borgo in centro Colzè, al fine della messa in sicurezza della strada medesima, come meglio specificato al punto 4 dell'art. 12.4a cui si rimanda,
- il percorso n. 2 *Itinerario del Porto di Colzè* n. 5 *Itinerario Terra Tavola GAL* (art. 18.2);
- aree a servizi non attuate, non in proprietà o non in uso del Comune in recepimento al vigente PRG (artt. 16.9).

Carta della Trasformabilità



Carta dei Vincoli

