

Elaborato

8

A

# Norme Tecniche

Allegato A - Ambiti Territoriali Omogenei e aree strategiche

Adeguato al parere del Comitato, previsto ai sensi del 2° comma,  
art. 27 della L.R. 11/2004, espresso in data **24 febbraio 2011**

**Progettista**  
urb. Francesco Sbetti



Dorsoduro 1249 - 30123 Venezia - Tel: 041 5228011  
e-mail: segreteria@sistema.ve.it

**Progettista**  
arch. Marisa Fantin



**ARCHISTUDIO**  
Strada Pleissa 183 - 36100 Vicenza  
tel. 0444240750 fax 0444532588  
email: marisafantin@archistudio.eu

**Analisi Geologiche**  
dott. geol. Rimsky Valvassori



**GeoSistemi**  
GEOLOGICAL PARTNER  
SS 11 Padana vs V/R, 291/36  
36100 VICENZA - ITALIA  
Tel/Fax: +39.444.340136  
valvassori@studiogeosistemi.it

**Analisi Agronomiche**  
dott. agr. Ruggero Giorio



Via Lago di Como 88/2  
36100 Vicenza  
Tel./fax 0444 920083  
e-mail rugiorio@libero.it

**Consulenza Informatica**  
ing. Luca Zanella



STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE  
33100 UDINE - v.le XXIII marzo n.19 - studio@lzi.it



**Regione del Veneto**  
Direzione Urbanistica



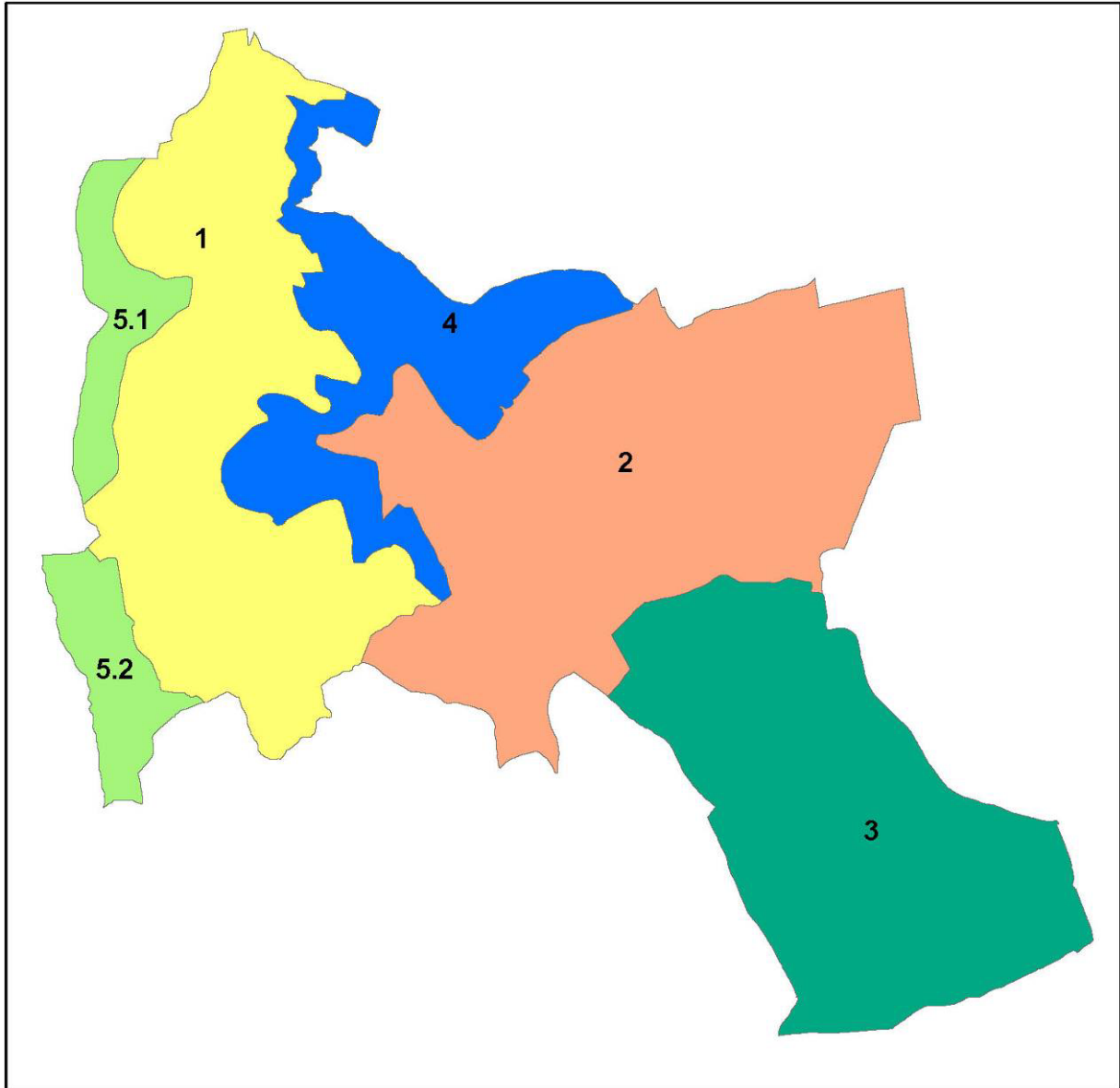
**Sindaco**  
rag. Giuseppe Danieli

**Ufficio di Piano**  
ing. Enrico Reginato



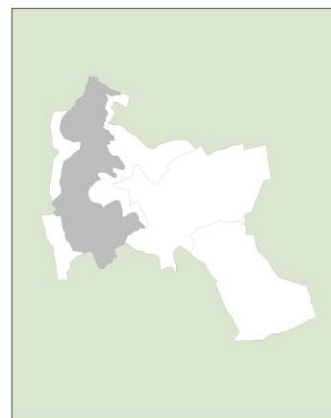
## INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Il PAT individua nel territorio comunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.



Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Arece cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
839,6	69.790	465		9.600	PUA	25.240

## ATO 1: Monteviale e la collina agrourbana



### Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'area collinare è un ambito agricolo di particolare rilevanza paesaggistica e ambientale caratterizzata anche dalla presenza di aree boscate, anche se la costruzione lungo via False e via Brunori di un buon numero di edifici residenziali ha in parte compromesso la qualità dei versanti.

Nella parte più meridionale del crinale è collocato il capoluogo comunale sede dei principali servizi pubblici quali la chiesa, le scuole, le sedi amministrative.

Il nucleo insediativo originario è costituito dal centro storico, perimetrato dall'Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto e classificato "centro storico di notevole importanza" dal PTCP di Vicenza.

Sono compresi nell'ATO due ambiti che si snodano lungo la via False e che dal punto di vista della lettura del paesaggio possono essere definiti come: *paesaggio urbano di collina* e *paesaggio agro-urbano di collina*.

Rientrano nella prima tipologia due aree, poste in diretta continuità con la porzione urbanizzata del territorio, dove l'edificato non è frammisto ad appezzamenti, ma è contraddistinto dalla continuità e contiguità degli edifici stessi. Precisamente la prima area che si incontra seguendo l'asse stradale in direzione nord-sud si trova al confine con il comune di Costabissara. La seconda area è ubicata dove inizia l'abitato del centro di Monteviale.

Appartiene alla seconda unità di paesaggio l'area che si snoda lungo la via delle False, caratterizzata dalla presenza di piccole aree urbanizzate frammiste ad appezzamenti coltivati o per lo meno vocati all'agricoltura per la loro naturale conformazione.

### CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
208,8	8.800	59		-	PUA	3.080

## **Criticità e fragilità**

Il principale elemento di fragilità dell'ATO è costituito dall'insediamento lungo via False che rischia di trasformarsi in una strada urbanizzata su entrambi i lati degradando le rilevanti qualità paesaggistiche e vedutistiche che caratterizzano l'area, trasformandola in un unico aggregato urbano.

Il comune di Monteviale rappresenta un ambito di buona qualità ambientali con una elevata vivibilità costituita da essere un centro di collina prossimo alla città di Vicenza; questo punto di forza rappresenta però anche una criticità in ragione di una elevata domanda abitativa generata proprio dalla città capoluogo che inevitabilmente non è in grado di rispondere a queste tipologie di domanda.

## **Obiettivi e temi progettuali**

I temi progettuali riconosciuti attengono al consolidamento del centro storico riqualificando in particolare gli spazi pubblici e i sistemi di connessione con attenzione alla viabilità di collegamento tra collina e pianura, tra centro e servizi (scuole, cimitero).

La ridotta espansione che il PAT prevede, anche per evitare una crescita demografica tutta proveniente dall'esterno, rende, in particolare all'interno dell'ATO 1, necessaria una attenzione particolare alla gestione dei piani attuativi vigenti, ponendo al centro l'obiettivo della qualità dei servizi.

La zona collinare di via False, in ragione della sua criticità, rappresenta uno degli obiettivi principali da realizzare attraverso uno specifico progetto capace in sede di PI di definire gli ambiti da: vincolare, tutelare ed eventualmente edificare. Per rispondere a questo obiettivo di tutela, il PAT attribuisce alla zona prevista come linea tendenziale di sviluppo in via Gallio in prossimità del PIUEA "il Tetto" la funzione di accogliere la domanda di prima casa che non potrà essere soddisfatta nella zona tutelata denominata ambito agro urbano di collina.

## **Direttive e prescrizioni per il PI**

Il dettaglio progettuale di intervento nella città consolidata è compito del PI che deve nell'ambito del dimensionamento seguire i seguenti criteri:

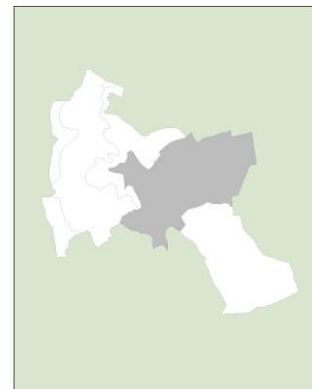
- garantire una rete di percorsi ciclopedonali protetti;
- salvaguardare la sequenza di spazi aperti e luoghi pubblici secondo una logica di rete non "residuale" rispetto al costruito;
- evitare il consumo di suolo densificando senza però compromettere la qualità urbana ed ambientale.

Linee preferenziali di intervento sono da valutarsi come potenziali opportunità da attivare solo in base a comprovati fabbisogni.

Il PI deve prevedere uno specifico progetto per la zona agro urbana di collina definendo, attraverso una progettazione paesaggistica, le zone da tutelare e gli eventuali limitati interventi possibili.

Il PI nell'attivare le linee preferenziali di sviluppo dell'area adiacente al PIUEA "il Tetto" dovrà destinare la parte a servizi a strutture per gli anziani, mentre la parte residenziale (di proprietà del comune e da acquisire in perequazione compensativa) dovrà predisporre un bando di evidenza pubblica al fine di individuare i soggetti residenti e necessitanti di prima casa a cui poter assegnare le aree. In tale bando il PI darà priorità a quanti, in ragione delle tutele e dei vincoli previsti nell'*ambito agro urbano di collina*, non potranno realizzare la loro prima casa.

## ATO 2: PIANURA URBANIZZATA



### Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ATO può essere definita come un ambito agrario di pianura, con alcuni nuclei edificati. Il territorio agrario, coltivato a seminativi, in particolare dal mais, orzo e dai prati, occupa la maggior parte del territorio dell'ATO e non risulta eccessivamente trasformato rispetto allo spaccato paesaggistico originario. Il territorio urbanizzato si caratterizza per la presenza di alcune zone residenziali e alcune zone industriali e può essere definito come una realtà urbanizzata e industriale compresa in un ambito agricolo pianeggiante.

Nella parte pianeggiante del territorio comunale sono presenti aree di rilevanza paesaggistica e storico-architettonica dove è possibile trovare alcuni edifici di pregio. Si tratta prevalentemente di case coloniche sparse attorno alle quali sono successivamente sorti piccoli nuclei: questi edifici sono tutt'oggi riconoscibili per le caratteristiche architettoniche e per i muri costruiti in pietra locale e mattoni rossi.

L'ambito territoriale omogeneo si caratterizza anche per la presenza di aree di rilevanza paesaggistica e storico-architettonica in particolare Villa Dagli Occhi – Dal Corno, complesso antico, anche se più volte rimaneggiato, costituito dalla villa, rustici e una cappella edificata nel 1671.

L'ambito di pianura, nella parte orientale del territorio comunale è caratterizzato dalla prevalenza della zona agricola all'interno della quale, soprattutto in seguito alle previsioni del PRG vigente, si vanno formando nuclei edificati di dimensioni significative, in particolare quello vicino alla seconda, meno estesa, zona produttiva comunale denominata Settecamini. Quest'ultima insediata lungo via Martiri della Libertà e in parte dismessa.

### CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
265,4	54.290	362	-	9.600	PUA	22.160
	3.300*	22				

\*Al fine di consentire il completamento dei lotti destinati a edilizia residenziale pubblica all'interno del PdL Bagnara, il PAT assegna un volume edificabile pari a 3.300 mc

### **Criticità e fragilità**

L'ATO non presenta particolari criticità, anche se l'azione urbanistica recente ha previsto numerosi interventi di espansione residenziale che rischiano di compromettere la qualità della pianura coltivata.

Non sono presenti particolari problemi rispetto al sistema produttivo non avendo all'interno del territorio aziende inquinanti o a rischio e nemmeno situazioni di attività produttive interne al tessuto agricolo o residenziale che potrebbero creare situazioni di conflitto.

Per quanto riguarda le zone produttive così classificate anche dagli strumenti urbanistici, la prima più a sud è la più estesa e non registra particolari problemi né di inserimento nel contesto, né di dotazioni infrastrutturali.

La seconda, denominata Settecamini, si caratterizza per la contemporanea presenza di aziende attive e aziende dismesse, oltre ad evidenziare problemi di degrado urbanistico ed edilizio.

### **Obiettivi e temi progettuali**

Obiettivo specifico dell'ATO è rappresentato dal mantenimento del carattere agroubano di pianura evitando che nel tempo si giunga ad una situazione di saturazione degli spazi aperti così come di fenomeni di costruzione lungo strada. Una specifica attenzione viene posta alla villa Dagli Occhi – Dal Corno provvedendo a tal fine di recepire anche i contesti visuali previsti dalla Provincia.

Per mantenere il carattere dell'area e per agevolare il recupero a fini residenziali dell'area produttiva Settecamini è stata individuata l'opportunità di una linea preferenziale di sviluppo produttivo in aderenza all'attuale area produttiva posta a sud di Monteviale.

### **Direttive e prescrizioni per il PI**

Il PI dovrà attivare due specifici progetti del PAT attraverso altrettante aree strategiche di intervento.

L'area strategica ad est del Pdl Fornaci Nord, dove è previsto il trasferimento dell'attuale campo da calcio in un'area adiacente attraverso la cessione dell'area in perequazione compensativa di un limitato completamento residenziale di un nucleo rurale esistente. Prevedendo di destinare l'area del campo da calcio a servizi e spazi.

### **AREA STRATEGICA Fornaci est**



**Inquadramento ortofoto**



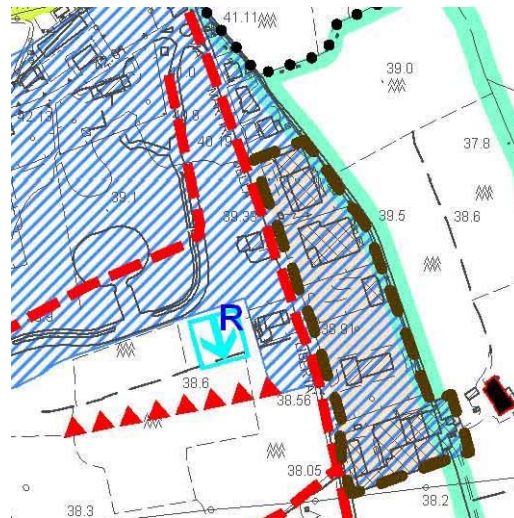
**Inquadramento PAT**

L'area strategica Settecamini dove è previsto il cambio di destinazione urbanistica da area produttiva ad area residenziale favorendo il trasferimento delle aziende esistenti all'interno della zona produttiva sud.

### **AREA STRATEGICA Settecamini**



**Inquadramento ortofoto**



**Inquadramento PAT**

Il dettaglio progettuale di intervento nella città consolidata è compito del PI che deve nell'ambito del dimensionamento seguire i seguenti criteri:

- garantire una rete di percorsi ciclopedonali protetti;
- salvaguardare la sequenza di spazi aperti e luoghi pubblici secondo una logica di rete non "residuale" rispetto al costruito;
- evitare il consumo di suolo densificando senza però compromettere la qualità urbana ed ambientale.

Linee preferenziali di intervento sono da valutarsi come potenziali opportunità da attivare solo in base a comprovati fabbisogni.



## ATO 3: VILLA ZILERI E MONTE CUCCO



### Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ambito è fortemente segnato dalla presenza dei due emergenze naturali costituite dal Colle San Giorgio e dal Monte Cucco e dalla Villa Loschi Zileri edificata nel 1734 costituita da un complesso di villa, barchesse e logge di pregiato valore artistico ed architettonico a cui si aggiunge la cappella neogotica realizzata nell'Ottocento.

L'ambito di pianura è coltivato e non risulta eccessivamente trasformato rispetto allo spaccato paesaggistico originario.

La parte urbanizzata è rappresentata dalla località abitata Biron, insediamento residenziale con ridotta presenza di servizi e di qualità urbana. Al centro dell'abitato troviamo una zona produttiva prevista con il vigente PRG, dove è insediata una impresa attualmente attiva.

### CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
Superficie totale ha	6.700	45	-		PUA	

### Criticità e fragilità

Le criticità dell'ATO sono rappresentate da un lato dal rischio che le emergenze ambientali e paesaggistiche vengano assediate dal traffico di attraversamento e prodotto da infrastrutture esterne al comune, oltre che da interventi residenziali diffusi; dall'altra dall'insediamento di Brion, cresciuto intorno alla Villa, senza qualità urbanistiche insediative.

### Obiettivi e temi progettuali

Obiettivi, in questo caso generali del PAT, sono quelli di preservare gli ambiti naturalistici, paesaggistici e storico culturali presenti nell'ATO.



## ATO 4: PENDICI BOScate



### Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ambito presenta un'alta valenza ambientale e paesaggistica con ridotte presenze antropizzate. L'ATO delimita porzioni di territorio che presentano rilievi, quindi spesso sono anche occupate da bosco, e contemporaneamente le parti libere da vegetazione che ospitano colture agrarie. Alcune piccole aziende hanno i propri fondi rustici all'interno di questa unità.

### CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE				Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq		
102,1	-	-	-	-	-	-

### Criticità e fragilità

Le aree collinari presentano, in alcuni casi, acclività elevata che risulta essere causa predisponente nei confronti di dissesto idrogeologici, connessi con la cattiva regimentazione delle acque. La diffusa presenza di boschi rappresenta comunque una garanzia di difesa del suolo oltre che una risorsa di carattere ambientale e paesaggistico

### Obiettivi e temi progettuali

Obiettivo del PAT nell'individuazione di quest'ambito, dalla ridotta presenza antropizzata è quello di salvaguardare i suoi valori e di interdire l'edificazione a scopi residenziali e produttivi.

### Direttive e prescrizioni per il PI

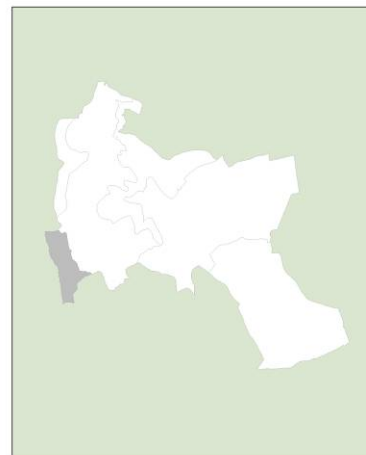
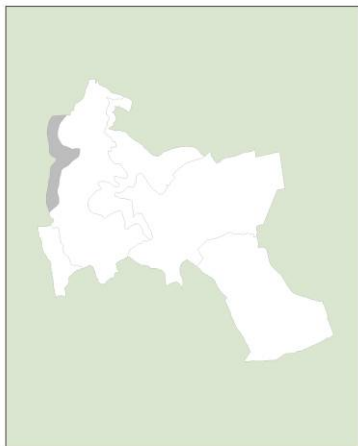
Gli interventi sulle superfici boscate di proprietà privata dovranno essere eseguite in conformità alle "Prescrizioni di massima e di polizia forestale", in mancanza del Piano di Riordino Forestale. Sono vietate le conversioni dei boschi di alto fusto in ceduo, o dei cedui composti in cedui semplici. Per i boschi di protezione esistenti sui versanti ripari dei corsi d'acqua sono consentite le sole opere di manutenzione e di reimpianto, salvo quanto previsto dalla legislazione in materia.

Nelle zona boscate sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

È vietata la riduzione di qualsiasi superficie forestale, salvo i casi espressamente autorizzati dagli organi competenti in applicazione della Legge Regionale 13 settembre 1978, n. 52 e fatte salve le opere a servizio dei boschi stessi.

È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

## ATO 5: VALDIEZZA



### Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ATO delimita a nord porzioni di territorio che presentano rilievi, quindi spesso sono anche occupate da bosco, mentre sud la parte pianeggiante occupata dal letto del torrente Valdiezza vede la presenza di seminativi, in particolare dal mais, orzo e dai prati.

Il sito di importanza comunitaria originato dal torrente Valdiezza, ancorché compreso solo marginalmente nel territorio comunale, definisce l'alto valore ambientale dell'ambito, che in ragione della morfologia del territorio si caratterizza anche per la sua valenza paesaggistica

### CARICHI INSEDIATIVI E SERVIZI

Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE					Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, edilizia residenziale pubblica
	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc	Superficie coperta produttiva mq			
58,2	-	-	-	-	-	-	-

### Criticità e fragilità

Il sito di importanza comunitaria IT 3220038 "torrente Valdiezza" genera una criticità anche sul territorio del comune di Monteviale.

### Obiettivi e temi progettuali

Tutelare gli ambiti naturalistici e paesaggistici e di salvaguardandone i valori prevedendo di interdire l'edificazione a scopi residenziali e produttivi.

### Direttive e prescrizioni per il PI

L'ambito della Valdiezza comprende fasce boscate (costituite da siepi ed alberature) così come insiemi arborei ed arbustivi, delimitanti campi e proprietà fondiarie, che costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico, naturalistico e paesaggistico. Devono essere

tutelate le sistemazioni idraulico-agrarie sia di collina che di pianura, incentivate le fasce boscate al fine di contenere l'apporto di prodotti chimici residui della produzione agricola.

Le aziende agricole devono provvedere al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono in tutta la proprietà fondiaria di pertinenza; provvedere all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte, con il reimpianto di essenze autoctone e naturalizzate, fermo restando l'obbligo dell'ottemperanza di eventuali disciplinari che verranno approvati dall'Amministrazione Comunale.

Ogni altro soggetto pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformare l'assetto, dovrà aver cura di scegliere le soluzioni da realizzare con considerazione specifica dei valori paesaggistici e tali da comportare il minor danno possibile per il patrimonio arboreo ed arbustivo; dovrà in ogni caso reintegrare con nuovi impianti di uguale o superiore misura il patrimonio eventualmente soppresso, secondo indicazioni ed impegni assunti contestualmente al progetto delle opere di trasformazione. Vanno conservati e ripristinati, ove possibile, sia i filari alberati che delimitano la viabilità sia quelli che marciano l'orditura dei campi e le scarpate riparie, come i gelsi capitozzati; compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.