

SIAD S.R.L.

COMPLESSO PRODUTTIVO DISMESSO. ALTAVILLA VICENTINA (VI). VIA OLMO, 56.
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA (VI). DIPARTIMENTO TERRITORIO. SETTORE
URBANISTICA.

PROPOSTA DI P.U.A. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

STATO DI PROGETTO.

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' INSEDIATIVA E DELLA QUALITA' PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA

Progetto Architettonico

GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 - 36100

VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 - FAX +39 0444 325118

http://www.gabbianiassociati.it - e-mail: studio@gabbianiassociati.it

arch. Bruno Gabbiani

capogruppo

arch. Marcella Gabbiani

progettista

arch. Sergio Peruzzo

progettista

Coordinatore del Progetto

arch. Sergio Peruzzo

Coordinatore Tecnico

geom. F. Dal Ponte

Coordinatore Tecnico

arch. Stefano Rampon

Committente

SIAD S.r.l.

Il Legale Rappresentante

Italo Festa

P_707_10_0 del 09.08.10

I_4939

ELABORATO di PROGETTO N. 21

del 01.12.12

AGG. N. I

del 01.12.12

Sostituisce Elab. di Prog. 22

del 28.01.11

controllato da arch. D. Salvan

01.12.12

approvato da arch. Sergio Peruzzo

01.12.12

01.12.12

Plottaggio N. **20.171**

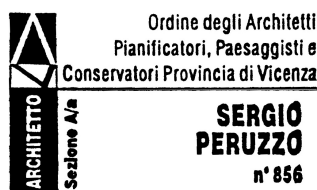
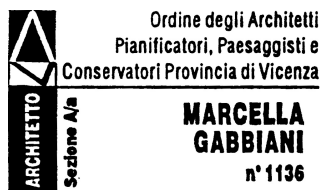
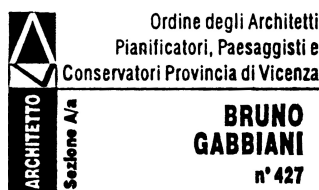
707_2010_00_0_0_A_0_0_41

ELABORATO N.

0_0_A_0_0_

21

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta



Indice generale

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' INSEDIATIVA.....3

1 - IL CONTESTO TERRITORIALE E URBANO.....3

1.1 - Localizzazione e descrizione dell'area in località via Olmo.....3

1.2 - Il sistema insediativo e produttivo urbano.....3

1.3 - I quartieri residenziali.....4

1.4 - Le aree a destinazione produttiva.....4

1.5 - Le aree a destinazione commerciale.....5

1.6 - Il sistema infrastrutturale.....5

2 - LE AREE A SERVIZI DI TIPO URBANO.....5

2.1 - Aree per l'istruzione.....6

2.2 - Attrezzature di interesse collettivo.....6

2.3 - Aree a parco e attrezzature sportive.....6

2.4 - Aree a parcheggio.....6

3 - CONCLUSIONI E VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' INSEDIATIVA.....8

3.1 - Integrazione con le funzioni di tipo urbano.....8

3.2 - Compatibilità con attività a rischio di incidente rilevante.....8

4 - RAPPORTI CON LA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....10

4.1 - Il quadro degli obiettivi della programmazione comunale (PAT).....10

4.2 - Il quadro normativo della programmazione comunale PAT.....11

4.3 - Il quadro normativo transitorio PRG.....12

5 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' INSEDIATIVA.....14

5.1 - Localizzazione di una grande struttura di vendita in via Olmo.....14

QUALITA' PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO.....15

6 - CONSIDERAZIONI.....15

7 - VALUTAZIONE DI OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.....17

8 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE.....18

8.1 - Infrastrutture ed aree per la mobilità.....18

8.1.1 - viabilità.....18

8.2 - Aree per sosta e parcheggio.....18

8.3 - Percorsi della mobilità sostenibile.....18

8.4 - Pubblica illuminazione.....19

8.5 - Aree verdi.....19

8.6 - Mitigazione infrastrutturale.....	19
8.7 - Aree di danno in prossimità della ditta Tobaldini S.p.A.....	19
8.8 - Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone, alloctone naturalizzate.....	20
9 - VALUTAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO.....	21
9.1 - Riferimenti normativi.....	21
9.2 - Gli standard urbanistici di progetto.....	22
9.3 - Definizione degli standard urbanistici.....	22
10 - VALUTAZIONE DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....	24
11 - VALUTAZIONE DI SPERIMENTAZIONE DI TECNICHE COSTRUTTIVE ECOCOMPATIBILI.....	25
11.1 - Materiali.....	25
11.2 - Elementi costruttivi in legno.....	25
11.3 - Elementi di finitura.....	25
11.3.1 - Pitture murarie e finiture.....	25
11.4 - Forma.....	26
11.4.1 - orientamento.....	26
11.4.2 - tipologia.....	26
11.5 - Involucro.....	27
11.5.1 - isolamento termico.....	27
11.5.2 - protezione dal sole.....	27
11.6 - Coperture.....	27
11.7 - Ventilazione naturale - pareti ventilate.....	27
11.8 - Illuminazione naturale diretta e indiretta.....	28
11.9 - Riscaldamento naturale - Sistemi solari passivi.....	28
11.10 - Risorse tradizionali non rinnovabili.....	28
11.10.1 - impianti termici.....	28
11.10.2 - impianti e dispositivi elettrici.....	28
11.11 - Risorse idriche.....	29
11.11.1 - risparmio idrico diretto.....	29
11.11.2 - risparmio idrico indiretto - recupero acque meteoriche.....	29
11.11.3 - difesa del suolo.....	29
11.12 - Energie rinnovabili.....	30
11.13 - Aree verdi.....	30
ALLEGATI.....	32
A - ELABORATI GRAFICI.....	33

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' INSEDIATIVA

I - IL CONTESTO TERRITORIALE E URBANO.

I.1 - Localizzazione e descrizione dell'area in località via Olmo.

Il PAT del Comune di Altavilla Vicentina, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 927 del 7 aprile 2009, prevede la riqualificazione e riconversione, a destinazione Commerciale-Direzionale, di tutte le aree industriali esistenti lungo la Strada Regionale n. 11, già definita dalla pianificazione territoriale Regionale quale *Strada Mercato*.

Tale previsione, coinvolge anche l'area in Via Olmo, sede di una grande attività industriale ora in disuso.

Il comparto dismesso oggetto di studio, un tempo occupato dalla SADI S.p.A., si trova all'interno di un tessuto variamente urbanizzato e interessato dalla presenza di attività produttive, storicamente insediati senza una precisa pianificazione lungo la SR 11; data la collocazione all'interno della *strada mercato*, per tali attività è stata prevista la progressiva riconversione e riqualificazione, con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali-direzionali e nel rispetto della programmazione di settore.

L'area della superficie complessiva di circa 50.000 mq. è ad oggi interamente di proprietà della società SIAD S.r.L. la quale ha già dato avvio al processo di riqualificazione e riconversione dell'area stessa con la demolizione degli edifici produttivi esistenti degradati. La Società ha inoltre già ottenuto i permessi di costruire sulla stessa area per la realizzazione di un complesso commerciale all'ingrosso.

L'area urbana interessata dall'ex stabilimento "SADI S.p.A." è identificata dalla pianificazione urbanistica vigente (PAT) come ambito "Località via Olmo" è delimitata a nord da ampi territori agricoli extraurbani, a est da altra area

attualmente coltivata ma già individuata dal PAT vigente quale possibile area di espansione delle destinazioni commerciali-direzionali, a sud dalla Strada Regionale n. 11 Padana Superiore e da un'area urbanizzata a destinazione commerciale, ad ovest dallo stabilimento della ditta Tobaldini S.p.A., per il quale il PAT prevede la riqualificazione e riconversione con l'insediamento di attività commerciali-direzionali. L'area di via Olmo in oggetto si trova nella porzione più settentrionale del territorio comunale ed è separata dal centro del paese dalla ferrovia Milano – Venezia e dalla strada Provinciale n. 34.

Le presenze antropiche, caratterizzate dalla Strada Regionale n. 11 Padana Superiore e dalla linea ferroviaria Milano - Venezia, hanno da sempre costituito una netta separazione tra l'area di via Olmo e quelle maggiormente edificate a destinazione residenziale, insieme con il centro storico del Comune di Altavilla Vicentina.

I.2 - Il sistema insediativo e produttivo urbano.

La struttura insediativa della porzione settentrionale del Comune di Altavilla Vicentina si articola, prevalentemente, sull'asse est - ovest costituito dalla Strada Regionale n. 11. A nord di questa persistono ampi spazi extraurbani agricoli, fatta eccezione per la presenza di due comparti produttivi costituiti appunto dall'area in oggetto e dallo stabilimento Tobaldini S.p.A.; a sud della stessa, si trova un ampio comparto con destinazione commerciale, servito parzialmente da una contro-strada e intervallato da alcuni residui di stabilimenti produttivi.

L'elemento ordinatore di tali spazi è appunto l'asse stradale della SR n. 11.

Su tale asse, ove si attestano anche porzioni di territorio di altri comuni (Creazzo, Vicenza e Sovizzo) si sono sviluppati diversi aggregati sia a destinazione residenziale, sia a destinazione produttiva e sia a destinazione commerciale, con iniziative che hanno determinato un alternarsi di funzioni diverse corrispondenti alle porzioni di territorio dei diversi comuni.

Tali diversificazioni delle destinazioni e l'alternarsi di porzioni di territorio dei diversi

comuni, costituiscono un assetto urbano consolidato densamente edificato, collocato a ridosso dell'arteria principale costituita dalla Strada Regionale n. 11.

Si propone di seguito, un'analisi sintetica delle componenti di tale sistema insediativo.

1.3 - I quartieri residenziali.

Lo sviluppo degli insediamenti residenziali del territorio del Comune di Altavilla Vicentina è stato fortemente influenzato dalla presenza di tre importanti infrastrutture, costituite dalla Strada Regionale n. 11 Padana Superiore, dalla linea Ferroviaria Milano-Venezia e dall'autostrada A4 Milano-Venezia; a queste, in tempi recenti si è aggiunta la variante alla Strada Provinciale n. 34.

Tali infrastrutture hanno costituito una barriera allo sviluppo insediativo – residenziale, rendendo episodiche le connessioni tra la porzione nord con la porzione sud del territorio.

Le più importanti aree residenziali e il centro storico del Comune sono localizzati nello spazio compreso tra l'autostrada A4 e la linea Ferroviaria Milano - Venezia, all'interno del quale sono integrate e localizzate tutte le strutture di servizio di scala comunale e le sedi amministrative. Tale insediamento si è sviluppato lungo l'asse costituito dalle attuali via Vicenza, via Roma e via Verdi, che costituivano l'originario percorso della Strada Provinciale n. 34.

Gli insediamenti residenziali che occupano la parte settentrionale del territorio oltre la linea ferroviaria, edificati lungo la Strada Regionale n. 11, sono costituiti a ovest da una porzione di edificato appartenente alla frazione di Tavernelle, piuttosto penalizzato dal traffico di attraversamento costituito dalla strada regionale stessa. Tale edificato si è recentemente sviluppato lungo via Sovizzo, venendo ad integrarsi con l'edificato dell'omonimo comune di Sovizzo.

La frazione di Tavernelle, quindi, è costituita dalla saldatura tra aggregati edificati di diversi comuni e, rispetto ai nuclei centrali dei due comuni stessi, si pone come una sorta di autonomia insediativa fornita anche di servizi.

In prossimità dell'area di via Olmo, nella parte est del territorio, gli agglomerati residenziali sono invece costituiti esclusivamente da sezioni periferiche del comune di Creazzo.

Tali insediamenti si sono sviluppati fino a saturare gli spazi edificabili a ridosso della Strada Regionale n. 11, generando conseguentemente una frequenza di innesti stradali non coordinati.

I rimanenti nuclei residenziali del territorio del comune di Altavilla sono costituiti da nuclei insediativi isolati, che non presentano relazioni dirette con l'area di via Olmo.

Da considerare, per la vicinanza con l'area di via Olmo, è invece il nucleo residenziale che si estende dal centro urbano del comune di Creazzo, che è densamente edificato. Tale nucleo è tuttavia dotato di completa autonomia funzionale ed è collegabile all'area di via Olmo e alla strada Regionale n. 11, tramite la viabilità secondaria comunale di distribuzione.

1.4 - Le aree a destinazione produttiva.

Le superfici a destinazione produttiva, fondamentali per lo sviluppo economico locale, sono costituite prevalentemente da piccole aziende, alcune impiantate in specifici ambiti produttivi di recente costruzione; tali ambiti sono dotati di una precisa articolazione interna della viabilità e dei percorsi pedonali e sono stati realizzati su aree in confine con i comuni di Sovizzo e Creazzo. Altri insediamenti, invece, hanno saturato la fascia di territorio compreso tra l'autostrada e la linea ferroviaria in continuità con gli insediamenti del comune di Vicenza.

A qualsiasi logica insediativa sfuggono altri insediamenti isolati, che si sono insediati spontaneamente in aperta campagna, come altri complessi produttivi di rilevante consistenza, che si sono sviluppati lungo la Strada Regionale n. 11.

Si tratta di aree di grandi dimensioni con accesso diretto sulla strada stessa, alcuni dei quali intervallati al tessuto residenziale.

Di tali insediamenti fa parte anche l'area oggetto di valutazione sita in via Olmo, già

interessata dalla localizzazione dello stabilimento della Ditta SADI S.p.A. e attualmente dismessa.

Le aree produttive realizzate lungo la Strada Regionale n. 11, definita dal Progetto Vicenza Terzo Millennio come “il corridoio multimodale e la *Strada Mercato* Montebello Vicentino - Vicenza”, rientrano nel progetto di riqualificazione e riconversione; lo stesso progetto di *strada – mercato* ne indirizza la trasformazione funzionale con l'inserimento di destinazioni di tipo terziario - direzionale.

1.5 - Le aree a destinazione commerciale.

L'asse costituito dalla Strada Regionale n. 11 ha determinato la localizzazione delle maggiori aree commerciali su tutto il fronte che va dalla periferia della città di Vicenza fino a Montebello, in maniera del tutto disorganizzata,

Nel territorio di Altavilla, in particolare quello a sud della Strada Regionale stessa, sono localizzate una serie di medie strutture di vendita, integrate da attività di servizio (concessionarie auto, centri *fitness*, materiali per l'edilizia ecc.) e sporadiche presenze di attività ricettive.

Lo stesso tessuto edilizio è inoltre interessato da alcune attività produttive, in parte tuttora funzionanti e in parte dismesse o in fase di dismissione.

L'edificazione e lo sviluppo degli insediamenti commerciali sono stati condizionati dalla presenza della Strada Regionale n. 11, sulla quale prospettano tutte le attività, e dalla ferrovia Milano – Venezia; queste infrastrutture ne hanno caratterizzato la conformazione a nastro in sequenza ravvicinata. Molte aziende hanno accesso veicolare diretto dalla SR 11.

1.6 - Il sistema infrastrutturale.

Il comparto produttivo dismesso di via Olmo presenta un unico sistema della mobilità costituito dalla Strada Regionale n. 11, sulla quale confluiscono tutte le principali linee di connessione con le altre funzioni, sia del Comune di Altavilla

Vicentina, sia degli altri comuni limitrofi.

La linea ferroviaria Milano - Venezia costituisce una barriera fisica che riduce le possibilità di piena integrazione dell'area con le altre funzioni di tipo urbano, con le aree a servizi e con le zone residenziali, tutte localizzate prevalentemente a sud della linea ferroviaria stessa.

Il sistema della viabilità locale, di collegamento del centro abitato e delle aree amministrative del territorio comunale con la Strada Regionale n. 11, avviene tramite tre punti di attraversamento della linea ferroviaria, costituiti dalla via sottopasso Olmo, dal sovrappasso di via N. Paganini e dal sottopasso di via Tabernulae.

Tali punti di connessione costituiscono anche lo scambio tra la Strada Provinciale n. 34 e la Strada Regionale n. 11.

Il PAT del Comune di Altavilla prevede il potenziamento di tali importanti snodi di connessione attraverso la realizzazione di ulteriori rotatorie di interscambio con la Strada Regionale.

Il sistema infrastrutturale di più ampio raggio, di interesse per l'area di via Olmo, è costituito:

- ad ovest, dallo svincolo del casello autostradale di Vicenza Ovest, dalla tangenziale Sud di Vicenza (attualmente interrotta in prossimità del casello autostradale) e dal Viale degli Scaligeri, che costituisce il raccordo della porzione nord del territorio vicentino con la SR 11 fino al casello autostradale di Vicenza Ovest.

- ad est, dallo snodo formato dal casello autostradale di Alte-Montecchio e dal primo tratto della progettata Pedemontana, la quale costituisce il raccordo tra la porzione Nord-Est del territorio Vicentino con la SR 11 e l'autostrada A4 Milano Venezia. L'unione tra i due principali sistemi infrastrutturali di interesse territoriale è costituito da quella che viene definita *Strada Mercato*, attuale Strada Regionale 11. All'interno di tale sistema di rango territoriale e in posizione baricentrica sulla stessa SR 11, si posiziona l'area di via Olmo, sede ideale per una grande struttura di vendita.

2 - LE AREE A SERVIZI DI TIPO URBANO.

Dalla lettura dei documenti costituenti il PAT del Comune di Altavilla si possono ricavare le seguenti considerazioni relative alle aree per gli specifici servizi.

2.1 - Aree per l'istruzione.

Gli edifici scolastici appaiono funzionali alla domanda e sono localizzati nelle aree centrali, ad una adeguata distanza dai nuclei residenziali.

Il PAT tuttavia prevede che in sede di PI siano proposti interventi di ristrutturazione degli spazi esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso scolastico nel settore est del territorio, rimanendo all'interno dei nuclei residenziali per favorire il sistema della percorrenza e accessibilità dei complessi.

2.2 - Attrezzature di interesse collettivo.

La dotazione comunale di attrezzature appare adeguata sul piano quantitativo e inoltre comprende alcuni poli di eccellenza, quali la casa di riposo "Papa Luciani" e il centro polifunzionale di via Marconi.

Le attrezzature esistenti risultano ben accessibili.

Si riscontra una carenza di servizi nelle aree residenziali del nucleo di Tavernelle, tuttavia superata dalla vicinanza e connessione con la porzione di edificato del comune di Sovizzo.

L'area di Tavernelle risulta invece penalizzata per la non diretta fruibilità della biblioteca e del municipio.

Il PAT prevede che per tali aree di Tavernelle sia verificata la possibilità di realizzare le dotazioni di servizi, del quale il nucleo risulta carente, nell'ambito della ristrutturazione di un'area produttiva dismessa e prossima al nucleo stesso (ex Fonderie Dalli Cani).

Il PAT prevede inoltre che in sede di PI siano previsti interventi volti al

miglioramento dell'accessibilità urbana, compresa una attenta progettazione degli elementi di arredo.

Risulta evidente che quanto rilevato in sede di PAT è completamente rivolto al potenziamento e miglioramento delle aree a servizi prossime o direttamente inserite nei nuclei residenziali, escludendo realizzazioni nelle aree marginali.

2.3 - Aree a parco e attrezzature sportive.

Il PAT evidenzia una soddisfacente dotazione di aree e attrezzature sportive e a parco, ricadenti all'interno delle aree di influenza dei nuclei residenziali serviti.

Le attrezzature sportive comprendono il polo principale del capoluogo (campo da calcio, calcetto, campi da tennis e piscine), le attrezzature sportive della località Tavernelle, due palestre (località Valmarana e capoluogo), nonché altre strutture minori distribuite nel territorio. Qualificano l'offerta altre attrezzature private (golf e maneggio) con un grado di servizio di ambito superiore rispetto alla dotazione media del territorio.

Le aree sportive e a verde sono inoltre integrate da numerosi sentieri ricreativi pedonali e ciclabili che permettono di attraversare l'ambito collinare e le aree centrali. Tali percorsi, costituiscono due diverse scale di connessione:

- connessione interna all'edificato, costituita da aree verdi minori messe in relazione tra loro dai percorsi urbani;
- connessione tra il sistema boschivo (a sud) e il sistema delle risorgive (a nord) messi direttamente in comunicazione con il sistema insediativo.

Le previsioni del PAT per tali aree sono esclusivamente rivolte al miglioramento e rafforzamento dei poli esistenti completamente localizzati in prossimità e in diretta connessione con le aree e i nuclei residenziali esistenti.

2.4 - Aree a parcheggio.

La dotazione delle aree a parcheggio rilevate dal PAT, in termini quantitativi, appare soddisfacente e la localizzazione appare funzionale alla domanda, evidenziando la maggiore richiesta delle aree centrali, data la compresenza delle funzioni maggiormente attrattive.

Le previsioni del PAT sono esclusivamente rivolte all'adeguamento e alla revisione della dotazione esistente e al potenziamento della dotazione in sede di

trasformazione del territorio.

Le dotazioni presenti e future individuate dal PAT si rivolgono esclusivamente ai nuclei della residenza e delle strutture a servizio. Risulta evidente che i nuovi insediamenti dovranno dotarsi delle necessarie aree a parcheggio e a verde relative alle specifiche destinazioni.

3 - CONCLUSIONI E VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' INSEDIATIVA.

3.1 - Integrazione con le funzioni di tipo urbano.

Le analisi svolte nella sede di formazione del PAT del Comune di Altavilla Vicentina evidenziano una sostanziale autosufficienza rispetto alle necessità di sviluppo di nuove aree per servizi di tipo urbano; tale condizione risulta anche per gli altri nuclei dei comuni limitrofi variamente coinvolti.

Inoltre le dotazioni esistenti si localizzano quasi esclusivamente all'interno o in prossimità dei nuclei residenziali.

Va evidenziato che per tutte le aree prospicienti la Strada Regionale II, a causa della particolare conformazione del territorio del Comune di Altavilla Vicentina e dei comuni limitrofi (Creazzo e Sovizzo) e data, inoltre, la forte influenza esercitata dalla Strada Regionale stessa sulla tipologia degli insediamenti su di essa prospicienti, in sede di pianificazione territoriale si è esclusa la previsione di attrezzature a servizio della residenza e di tipo urbano in genere. Si prevede pertanto su tali aree l'insediamento di attività commerciali – direzionali, quest'ultime indicate in ambito regionale come vocazione naturale della strada definita "*Strada Mercato*".

In tal senso, le indicazioni di cui sopra vengono a coincidere e sono anche confermate dallo stesso PAT, che ha eliminato le aree per servizi originariamente localizzate dal PRG lungo la SR II.

La localizzazione di una grande struttura di vendita, prevista in località via Olmo, rientra quindi nelle possibilità previste sia in ambito locale sia in ambito territoriale. Rendendosi totalmente autonomo in termini di dotazione di aree a servizi (con privilegio per gli spazi a parcheggio), tale insediamento non necessita di relazioni dirette con le altre aree a servizi di tipo urbano, residenziali o produttive.

Tale connessione dovrà avvenire, pertanto, esclusivamente tramite le arterie stradali principali, integrate eventualmente dalla revisione dei percorsi e delle fermate dei

mezzi pubblici.

L'insediamento di una grande struttura di vendita nell'area di via Olmo risulta idonea, in quanto la sua integrazione con il territorio circostante (nuclei residenziali, servizi e altre aree produttive in genere) è garantita dalla presenza di una arteria di scorrimento di ordine superiore (Strada Regionale n. II) direttamente collegata ai maggiori sistemi del traffico locale e territoriale.

Perciò, in sede di progettazione e realizzazione di detta struttura saranno previsti idonei spazi per la sosta degli automezzi privati e sarà verificata la possibilità di integrazione dell'insediamento con i percorsi e le fermate dei mezzi pubblici, questi a servizio delle aree residenziali e dei nuclei più prossimi all'insediamento. Inoltre sarà realizzata e facilitata l'accessibilità all'area prevedendo idonei raccordi con la viabilità principale (realizzazione della rotatoria sulla Strada Regionale n. II già autorizzata e prevista dal PRG e confermata dal PAT).

La localizzazione della grande struttura di vendita nell'area dismessa di via Olmo non comporta di contro alcun impatto negativo sul sistema delle relazioni con le aree residenziali o con le altre funzioni di tipo locale, che sono concentrate e distribuite in aree specifiche e non direttamente collegate all'area stessa.

3.2 - Compatibilità con attività a rischio di incidente rilevante.

La compatibilità insediativa per la localizzazione di una grande struttura di vendita, in località via Olmo, viene ulteriormente confermata dalla verifica del documento ERIR allegato, nel quale viene verificata e definita la compatibilità ambientale e urbanistica. La valutazione di compatibilità, per la localizzazione di una grande struttura di vendita, è stata basata valutando la probabilità dell'evento accidentale, combinato alla distanza alla quale sono attesi gli effetti di danno.

Nel caso di via Olmo, l'area nella quale, in caso di incidente, si può ipotizzare la presenza di concentrazioni cui corrisponde la soglia per danni reversibili, si estende da 25 m. fino a 80 m. e risulta compatibile, oltre che per la possibilità di localizzare

grandi strutture di vendita, anche con zone classificate di Categoria A secondo la tabella I del Decreto 9 maggio 2001 (residenziali).

La verifica di compatibilità urbanistica è stata ulteriormente approfondita proponendo anche alcuni interventi mitigatori, che definiscono quindi una nuova area cui corrisponde la soglia per danni reversibili per persone all'aperto e per esposizioni di 30 minuti; tale nuova area si estende da 15 m. fino a 50 m. dal punto di origine dell'eventuale incidente.

4 - RAPPORTI CON LA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE.

Nel presente capitolo si costruisce il quadro di riferimento programmatico, ovvero la raccolta e la lettura critica dello strumento di pianificazione e programmazione territoriale comunale, con il quale l'area in via Olmo stabilisce delle interazioni significative.

La costruzione del quadro programmatico di riferimento si basa sui seguenti strumenti urbanistici:

- Piano di Assetto del Territorio del Comune di Altavilla Vicentina (PAT) approvato con delibera della regione Veneto n. 927 del 07 aprile 2009 e relativi elaborati allegati;
- Piano Regolatore Generale (PRG);

Il Comune di Altavilla Vicentina, ad oggi, ha approvato solo il Piano di assetto del Territorio. Di conseguenza e in attesa dell'approvazione del primo Piano degli Interventi, gli interventi di trasformazione del territorio seguiranno le disposizioni del Piano Regolatore Generale laddove le previsioni trovino coerenza con quelle del PAT.

4.1 - Il quadro degli obiettivi della programmazione comunale (PAT).

Il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato il PAT con D.G.R.V. n. 927 del 7.4.2009 e lo strumento è stato pubblicato nel BUR Veneto n. 33 del 21 aprile 2009.

Il PAT ha disegnato la città futura sulla base di azioni sul lungo periodo; la rappresentazione di tali azioni avviene attraverso la stesura della tavola delle Trasformabilità.

Per quanto riguarda l'area di via Olmo, il PAT ne conferma le potenzialità strategiche, individuando negli interventi di riqualificazione e riconversione economico -

funzionale le principali occasioni di progettazione.

Il quadro degli obiettivi generali del piano, finalizzati a costruire relazioni non destabilizzanti con il proprio contesto territoriale, si basa su:

- lo sviluppo sostenibile;
- una migliore qualità insediativa;
- l'interconnessione con le reti infrastrutturali;
- la valorizzazione delle risorse locali;
- uso sostenibile del territorio;
- **risanamento del territorio urbanizzato;**
- **riqualificazione del contesto produttivo;**
- qualificazione della mobilità;
- tutela dell'ambiente;
- miglioramento della qualità di vita.

Il quadro degli obiettivi costruito per le aree oggetto di riqualificazione e riconversione di via Olmo e in generale per l'asse costituito dalla Strada Regionale n.

II "strada mercato" è costituito da:

- tutela del territorio agricolo a nord della SR II, in continuità con il comune di Sovizzo;
- **sistemazione e specializzazione delle infrastrutture viabilistiche mediante:**
 - **sostituzione impianti semaforici e delle intersezioni a raso con rotatorie;**
 - **miglioramento dell'accessibilità alle aree produttive/direzionali-commerciali attestanti la SR II;**
- **riordino e riqualificazione degli attuali ambiti produttivi-misti da confermare e ristrutturazione urbanistica degli ambiti già interessati da attività da trasferire o in via di trasferimento**

mediante:

- **la classificazione dei seguenti ambiti come “aree ove favorirsi la riqualificazione e riconversione”:** Tavernelle ovest; Tavernelle est (Dalli Cani); **Località via Olmo.**
- trasformazione di porzioni di territorio agricolo residuale in coordinamento con interventi programmatori di scala sovracomunale e in applicazione dei criteri perequativi mediante:
 - potenziale trasformazione ammessa nell'ambito tra località via Olmo e il confine comunale;
 - potenziale trasformazione nella porzione di territorio compresa tra la SR I I e la ferrovia in corrispondenza del distributore;
- completamento degli impianti sportivi aperti alla cittadinanza per il nucleo di Tavernelle;
- riqualificazione e valorizzazione degli ambiti insediativi di particolare valenza storico-culturale:
 - individuazione del nucleo storico di Tavernelle e dell'ambito di antico impianto in località Olmo come aree cui attribuire obiettivi di tutela e valorizzazione.

Da questi principali obiettivi derivano una serie di politiche di progetto, che riguardano tutti i principali elementi della struttura urbana. In particolare per l'area in località Olmo e in generale per l'ATO n. 2 definito il Corridoio Plurimodale, tali politiche sono indirizzate:

- **al rafforzamento e consolidamento delle attività non residenziali, favorendo l'insediamento di attività commerciali-direzionali;**
- alla riqualificazione degli ambiti di antico insediamento;
- **al riordino del sistema viario sia da un punto di vista**

funzionale, sia ambientale (sostituzione degli impianti semaforici e gli incroci a raso con una serie di rotatorie; mitigazione delle infrastrutture viarie).

4.2 - Il quadro normativo della programmazione comunale PAT.

Le norme tecniche di attuazione delle previsioni del PAT definiscono al TITOLO III le Prescrizioni e le Direttive per la Formazione del PI.

Relativamente all'area in località Olmo e più in generale per il corridoio plurimodale viene definito:

- all'art. 28 quale ATO n. 2 Corridoio Plurimodale: l'ATO è caratterizzato da funzioni prevalentemente non residenziali che, grazie alla localizzazione in fregio alla SR I I, vedono consolidarsi le funzioni commerciali e terziarie. Le politiche di intervento sono volte alla riconversione e riqualificazione di alcuni ambiti produttivi, al miglioramento delle infrastrutture viarie ricercando al contempo una migliore qualità insediativa e una maggiore sostenibilità ambientale;
- all'art. 36 definisce la zona in **“Aree di riqualificazione e riconversione”** definendole aree che comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale e, in quanto contesti di prima industrializzazione, ormai conglobate nel tessuto commerciale/direzionale, è da favorirsi la riqualificazione. Tra le aree individuate dal PAT è compresa l'area in **Località via Olmo**, che comprende un brano urbanizzato già interessato da attività produttive per le quali, data la collocazione all'interno della *strada mercato*, è da favorirsi la progressiva riconversione con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali-direzionali e nel rispetto della programmazione di settore. Le direttive che lo stesso art. 36 delle NTA del PAT propone allo sviluppo con il PI, sempre per la località in via Olmo sono:

- La riqualificazione dell'area con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, deve portare ad un complesso edilizio architettonicamente di pregio anche in relazione alle limitrofe aree di interesse naturalistico (roggia Poletto), alle permanenze storiche (antica viabilità, Palazzo Rosso) e ai flussi di traffico indotti.
- modalità attuative: previo PUA comprendente l'adeguamento della viabilità.
- volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il PI definirà la superficie lorda di pavimento realizzabile comprendendo anche la riconversione dei volumi produttivi esistenti (credito edilizio), nei limiti quantitativi per l'ATO numero 2.
- la dotazione di aree a servizio potrà essere collocata all'interno della limitrofa area di espansione qualora ricomprese in un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un'adeguata fascia di mitigazione a protezione sia del complesso del Palazzo Rosso a nord, sia del quartiere residenziale ad est (comune di Creazzo).
- all'art. 39 il PAT definisce e individua gli ambiti per la localizzazione dei servizi di interesse comune di maggiore rilevanza. Per l'area in Via Olmo, data la sua non diretta connessione con le zone residenziali del comune, non vengono definite o individuate particolari prescrizioni per la realizzazione o individuazione di aree a servizi.
- all'art. 40 definisce gli ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale; in particolare per tutta l'area dell'ATO numero 2 costituita dalla SR I I, viene individuato un ambito definito dalla fascia di mitigazione lungo le principali infrastrutture di viabilità: strada regionale I I, autostrada, ferrovia. La funzione preminente sarà di protezione delle zone residenziali (o agricole) da rumori e emissioni e di mascheramento visivo dell'infrastruttura. L'art. 40

pone quali direttive per la redazione del PI la precisazione dei dati dimensionali e organizzativi delle opere di riqualificazione e mitigazione ambientale, indicate in forma ideogrammatica dal PAT (profondità, organizzazione, alberature, connessioni, possibilità fruibili ecc.). Inoltre il PI potrà integrare l'individuazione delle fasce di mitigazione e predisporrà specifica disciplina volta a favorire la creazione di idonei spazi ed opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico urbano e rurale quali:

- filari alberati con funzione di mitigazione paesaggistica;
- fasce di vegetazione, anche integrate con architetture di terra, con funzione di abbattimento dei rumori e filtro delle polveri;
- opere di architettura (di arredo) con funzione integrativa della percezione visiva e protezione dalle emissioni ed all'incremento delle superfici permeabili;
- creazione di spazi protetti per la viabilità ciclo-pedonale in connessione con opere di mitigazione, prevedendo gli opportuni collegamenti con la rete della viabilità minore.
- all'art. 50 definisce nelle direttive che gli ambiti per l'individuazione di grandi strutture di vendita, anche in forma di parco o centro commerciale, potrà avvenire nell'ATO numero 2 e dovrà essere verificata nel rispetto dei seguenti elementi
 - Compatibilità ambientale;
 - Compatibilità insediativa;
 - Compatibilità relazionale;
 - Qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento.

4.3 - Il quadro normativo vigente PI.

Il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato il primo Piano degli Interventi, con

deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 18/10/2010.

Per l'ambito relativo all'area di via Olmo, con il Piano degli Interventi, il Comune di Altavilla Vicentina ha classificato l'area in “Zone di Riqualificazione e Riconversione” Art. 24 delle Norme Tecniche Operative; al comma 3. la stessa area è definita “Zona di ristrutturazione commerciale / direzionale (Località Olmo) contrassegnata con il n. I nelle tavole del PI, assimilata alla D3.I per quanto non diversamente disciplinato dalle seguenti specifiche disposizioni”.

Le modalità operative prevedono:

- l'approvazione di un PUA con previsioni piani – volumetriche;
- la riqualificazione dell'area con inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, deve portare ad un complesso edilizio architettonicamente di pregio ...;
- la potenzialità edificatoria fino ad un massimo di mq. 25.000 di s.l.p. complessivi;
- le seguenti destinazioni d'uso:
- **I.** commerciali nei seguenti limiti:
- commerciali all'ingrosso o non specificatamente disciplinate dalla programmazione di settore (LR 15/2004);
 - esercizi di vicinato;
 - medie strutture di vendita nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/04;
- **II.** ricettivo - turistiche e pubblici esercizi nei limiti della programmazione comunale di settore;
- **III.** direzionali in genere;
- **IV.** artigianali di servizio o di produzione con superficie lorda di pavimento non superiore a 1000 mq per ciascuna attività artigianale. Non sono comunque ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs n. 334/99;
- **V.** residenziale, da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, fino ad un massimo di 1000 mq di s.l.p. complessivi per l'ambito;
- **VI.** grandi strutture di vendita, comunque organizzate (parchi o centro commerciali), fino ad un massimo di 15.000 mq di superficie di vendita, nel rispetto dei criteri di programmazione di settore e delle direttive del PTCP, recependo e sviluppando le direttive progettuali contenute nei capitoli dei seguenti elaborati trasmessi al Comune (prot n. 2541 del 10.02.2010), che ne costituiranno specifico allegato.
- **VII.** altezza massima dei fabbricati: 10,50 ml aumentabili fino a 15,00 m per le porzioni ospitanti ai piani superiori specifiche funzioni che necessitano di particolari altezze (palestre, sale riunioni, ecc.).

5 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' INSEDIATIVA - LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.

Le analisi che hanno riguardato il quadro della pianificazione territoriale sono state tradotte in alcune tavole, che propongono lo stralcio degli strumenti di pianificazione comunale.

A fronte dell'analisi degli strumenti di pianificazione e programmazione delle trasformazioni territoriali, vengono avanzate le seguenti conclusioni e verifiche di compatibilità del nuovo insediamento con gli stessi.

5.1 - Localizzazione di una grande struttura di vendita in via Olmo.

a) La previsione di localizzare nell'area di via Olmo una grande struttura di vendita si inserisce nelle linee di pianificazione individuate dal PAT quale volontà di riqualificazione e riconversione di sito industriale dismesso, mediante la trasformazione funzionale in destinazioni Commerciali – direzionali, proponendo quindi il risanamento di una porzione di territorio urbanizzato e la riqualificazione di un contesto produttivo dismesso e fortemente degradato;

b) L'insediamento di una grande struttura di vendita nell'area di via Olmo risponde anche alla volontà di riqualificazione della *strada mercato* costituita dalla SR 11. Il progetto prevede la realizzazione della rotatoria già prevista dal PRG vigente e confermata dal PAT, che chiede il riordino del sistema viario sia da un punto di vista funzionale, sia ambientale (sostituzione degli impianti semaforici e degli incroci a raso con una serie di rotatorie; mitigazione delle infrastrutture viarie).

c) Le iniziative edilizie già messe in atto dalla proprietà dell'area in via Olmo, consistenti nella realizzazione della rotatoria prevista dal PRG, già autorizzata, e nella demolizione e bonifica degli edifici produttivi dismessi, si inseriscono già nelle linee

programmatiche della pianificazione territoriale, volte all'eliminazione e riconversione delle aree produttive esistenti lungo il corridoio plurimodale (*Strada Mercato*) mediante la riconversione funzionale dell'area.

La localizzazione di una grande struttura di vendita nell'area di via Olmo risponde quindi ai principali obiettivi di sviluppo urbanistico, che vedono l'ambito di via Olmo come polo di avvio della programmata riqualificazione delle funzioni esistenti lungo la Strada Regionale 11.

La possibilità di inserimento di funzioni di pregio, quale una grande struttura di vendita che sarà necessariamente integrata da attività di servizio e d'intrattenimento, assume importanza in virtù del fatto che l'area è localizzata nella direttrice principale di attraversamento, ma anche di servizio e di collegamento del territorio comunale con le principali direttrici viabilistiche.

La grande struttura di vendita si localizza inoltre in un'area scarsamente edificata, escludendo quindi un qualsiasi impatto sulle aree residenziali e permettendo, al contrario, la riqualificazione e riconversione anche qualitativa di un'area industriale dismessa e degradata.

QUALITA' PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO

6 - CONSIDERAZIONI.

L'area in via Olmo, oggetto della presente verifica per la compatibilità di localizzazione di una grande struttura di vendita, costituisce l'ex sedime di uno stabilimento industriale per la lavorazione e produzione di manufatti in gesso a fini architettonici in campo edilizio e navale.

Tale stabilimento della Società SADI S.p.A. è rimasto attivo a partire dal 1960 fino al 2005, anno della totale dismissione e abbandono dei fabbricati e della successiva cessione degli stessi alla società SIAD S.r.l..

Nel corso del 2006 e 2007, gli edifici industriali sono stati demoliti in quanto il loro stato di abbandono, la presenza di coperture necessariamente da bonificare e una progressiva occupazione abusiva degli stessi, costituivano uno stato di pericolo per la collettività.

Per la valorizzazione dell'area, attualmente sono state intraprese iniziative, a cura della società SIAD S.r.l., quali:

- l'ottenimento dell'autorizzazione per la realizzazione di una rotatoria sulla Strada Regionale n. 11 (prevista dal PRG ma a realizzazione a carico del privato) che determinerà l'ideale accesso all'area e il raccordo con la viabilità principale;
- l'ottenimento di un permesso di costruire per la realizzazione di un complesso commerciale all'ingrosso, in attuazione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale, il quale per le Zone D.I.I ammette tale destinazione, tuttora compatibile anche con le previsioni del PAT. Tale progetto ha definito e quantificato la dotazione del complesso di tutti gli standard necessari per una destinazione commerciale, che sono stati completamente destinati ad aree a parcheggio.

Risulta evidente che la destinazione del Complesso a Commerciale per l'ingrosso, pur ammessa anche con le previsioni del PAT approvato, non rientra più nelle volontà dell'amministrazione pubblica e in generale della pianificazione territoriale, le quali definiscono **strada mercato** il corridoio costituito dalla Strada Regionale n. 11.

Tale volontà si esprime nella necessità di riqualificare e ammodernare il tessuto edilizio attraverso una migliore qualità architettonica degli insediamenti, che dovrà necessariamente esprimersi nella realizzazione di nuove tipologie edilizie non più basate soltanto su edifici a piastra, tipici delle destinazioni produttive, ma su edifici compatti sviluppati anche in altezza (destinazioni direzionali e miste).

In tale ottica rientra in pieno la localizzazione nell'area di una grande struttura di vendita che, dotata di spazi di servizio (ristorazione, multisala cinematografica ed altre attività di intrattenimento), possa realizzarsi anche su più livelli. Tale struttura verrà architettonicamente a configurarsi con una tipologia edilizia compatta, mantenendo ampi spazi scoperti a servizio dei clienti.

Per tradurre la volontà di qualità architettonica e di edifici di pregio e per il principio della sostenibilità economica delle trasformazioni, come previsto dal PAT per le aree soggette al recupero e riqualificazione delle aree produttive dismesse, le previsioni del Piano degli Interventi per l'area di via Olmo dovranno tradursi nella possibilità di realizzare i nuovi edifici anche con sviluppo in altezza, differenziando per esempio l'altezza massima ammessa per le destinazioni direzionali da quella per le destinazioni commerciali. Tali destinazioni commerciali dovranno comunque poter essere realizzate anche su due o più livelli di altezza idonea, al fine di localizzare tutte le attività di servizio che, data la loro funzione di intrattenimento, possono essere localizzate su livelli superiori rispetto alle attività commerciali. Si allega a tal proposito una proposta di profilo pensato per l'area di via Olmo, allegato alla presente, che prevede un'altezza massima per gli edifici fino a ml. 15.

Di seguito vengono riportate alcune linee guida per la sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili e alcune indicazioni operative per la realizzazione di opere di mitigazione, da verificarsi in sede di progettazione degli edifici nell'area di via Olmo, il tutto compatibile con la localizzazione nella stessa area di una grande struttura di vendita.

7 - VALUTAZIONE DI OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.

L'area di via Olmo, oggetto di valutazione come precedentemente analizzato, è stata interessata dalla presenza di un edificio produttivo che ha da sempre occupato l'intera area, costituendo elemento di forte impatto ambientale.

L'opera di sviluppo e valorizzazione dell'area intrapresa dalla nuova proprietà, oggetto anche di una concertazione con l'Amministrazione comunale, ha prodotto una serie di interventi anche di tipo economico, finalizzati alla riqualificazione e riduzione dell'impatto sia ambientale che sociale del sito e concretizzatisi con la totale demolizione e bonifica dell'insediamento produttivo esistente, nonché con l'impegno di realizzare la rotatoria sulla SR II, come prevista dal PRG.

Non ultimo, il PAT stesso definisce all'art. 45 i criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, **compensazione** e credito edilizio.

In funzione di queste considerazioni, le misure proposte sono orientate per lo più in direzione di scelte progettuali miranti allo sviluppo della qualità architettonica e all'individuazione di interventi di mitigazione, questi ultimi in grado di minimizzare i rischi e ridurre i potenziali impatti della grande struttura di vendita nel territorio. Le iniziative anche economiche per la compensazione, come previste dall'art. 45 delle NTA del PAT, saranno oggetto di una successiva concertazione tra il privato esecutore dell'iniziativa edilizia e l'Amministrazione comunale.

8 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE.

L'area oggetto di valutazione per la localizzazione di una grande struttura di vendita non prevede insediamenti residenziali. Pertanto la presente valutazione di opere per la mitigazione architettonica e ambientale, redatta ai sensi dell'art. 40 Direttive del PAT del Comune di Altavilla Vicentina, pone particolare attenzione alla mitigazione del possibile impatto dell'intervento verso le aree esterne, siano queste a carattere residenziale (quartiere ad est in Comune di Creazzo) o di tipo agricolo. Si propongono inoltre accorgimenti ambientali ed edilizi a protezione delle costruzioni realizzabili nell'area dai possibili effetti prodotti dalla ditta Tobaldini S.p.A., azienda a rischio di incidente rilevante, come previsto dal comma 6.3 dell'allegato del D.M. 9 maggio 2001 (G.U. n. 138, 16 giugno 2001 supplemento) e per la quale sono già state definite sia le relative aree di danno, sia la compatibilità territoriale urbanistica, (Parere del Comitato Tecnico Regionale del Veneto verbale n. 532 in data 23 gennaio 2008 – relazione ERIR).

8.1 - Infrastrutture ed aree per la mobilità.

8.1.1 - viabilità.

Il progetto d'intervento edilizio o urbanistico deve assicurare l'adeguata dotazione di opere viarie in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca.

In tale sede saranno verificate le seguenti indicazioni progettuali:

- la nuova viabilità sia correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando usi impropri da parte del traffico di attraversamento;
- la viabilità esterna (SR. n. 11) sia separata dall'insediamento mediante opportune barriere, realizzate preferibilmente mediante filari alberati;
- le strade di distribuzione interna alle aree di uso pubblico, siano progettate secondo criteri di “traffic calming”, con particolare attenzione alla

moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;

- siano dotate di adeguate chiusure notturne al fine di limitarne l'uso improprio ai fini della sicurezza della comunità locale ed eliminare il degrado sociale.

8.2 - Aree per sosta e parcheggio.

Il progetto d'intervento edilizio o urbanistico deve assicurare l'adeguata dotazione di aree per la sosta e il parcheggio in relazione alle necessità delle destinazioni d'uso previste.

Saranno verificate le seguenti indicazioni progettuali:

- le aree a parcheggio siano realizzate riducendo le pavimentazioni esterne impermeabili alle necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri, aiuole concave, ecc;
- sia realizzata un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e a schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante;
- siano dotate di cestini per la raccolta dei rifiuti;
- siano dotate di adeguate chiusure notturne al fine di limitarne l'uso improprio ai fini della sicurezza della comunità locale ed eliminare il degrado sociale.

8.3 - Percorsi della mobilità sostenibile.

La progettazione e la realizzazione di percorsi della mobilità sostenibile (percorsi pedonali), ovvero collegamenti e percorsi tra eventuali diversi edifici, sarà finalizzata ad offrire condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche ed integrarsi con il sistema delle eventuali aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi presenti nell'area nonché idonei percorsi di collegamento di eventuali fermate dei mezzi pubblici con gli edifici.

8.4 - Pubblica illuminazione.

Gli impianti di illuminazione delle aree esterne dovranno:

- essere realizzati ai sensi della L.R. 22/97, in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- essere adeguatamente calibrati nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi o apparecchi illuminati. Gli apparecchi illuminanti devono assolvere la funzione di distribuire, diffondere e indirizzare il flusso emesso dalla sorgente luminosa verso la direzione utile, assicurando il miglior rendimento luminoso possibile;
- essere dotati di regolatore di flusso luminoso o in grado di effettuare in automatico un'accensione/spegnimento alternato dei punti luminosi in relazione all'orario o necessità di utilizzo;
- ricercare i migliori standard di rendimento, affidabilità ed economia di esercizio, anche attraverso l'impiego di sorgenti di luce realizzate da diodi luminosi (LED) e/o alimentazione a pannelli fotovoltaici.

8.5 - Aree verdi.

Le eventuali aree a verde di uso pubblico dovranno essere:

- accessibili, fruibili, caratterizzate da economicità di gestione, evitando di attrezzare aree che non presentino queste qualità prestazionali, preferendo in alternativa l'incremento della dotazione di spazi a parcheggio, data la destinazione e l'utilizzo dell'area;
- attrezzate con arredo e strutture adatte sia per scopi ricreativi che ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;
- equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle

caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;

- raccordate con il sistema della rete ecologica locale e contribuire positivamente alla sua realizzazione.

Nelle eventuali aree a standard potranno essere integrati spazi dedicati ad impianti eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue o opere di mitigazione idraulica, quali bacini di raccolta per la laminazione delle acque piovane;

8.6 - Mitigazione infrastrutturale.

Dovranno essere realizzate opere di mitigazione in corrispondenza di tratti viabilistici.

Tali opere dovranno:

- mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato all'infrastruttura (S.R. n. II Padana Superiore), rispetto agli insediamenti programmati, attraverso la realizzazione di fasce filtro opportunamente piantumate.

8.7 - Aree di danno in prossimità della ditta Tobaldini S.p.A.

Ai fini di ridurre l'effetto degli scenari incidentali nelle aree di danno, come definite dal Parere del Comitato Tecnico Regionale del Veneto verbale n. 532 in data 23 gennaio 2008, e come verificato dai dati riportati nella "nota tecnica relativa alle valutazioni delle aree di pianificazione per emergenza connessa ad incidenti rilevanti" (Vedi documento ERIR), per l'edificazione dell'area sono ammesse le seguenti ulteriori opere di mitigazione:

- realizzazione di una muratura dell'altezza di almeno 3 metri dalla quota terreno misurata sul lato della ditta Tobaldini, per l'intero tratto corrispondente alle aree di danno, in sostituzione della recinzione di confine con l'azienda a rischio di incidente rilevante;

- ad integrazione della muratura come sopra definita, sia verificata la possibilità di realizzare barriere verdi a ridosso del confine con le essenze necessarie per la riduzione degli effetti di danno con funzione di filtro e abbattimento dei gas.

8.8 - Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone, alloctone naturalizzate.

Nella realizzazione delle aree a verde e nella piantumazione di filari alberati, vanno utilizzate le essenze arboree di cui al successivo elenco e come meglio precisate nella relazione di verifica della compatibilità ambientale:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| - Acer campestre | - acero campestre |
| - "platanoides" | - acero riccio |
| - "pseudo platanus" | - acero montano |
| - Aesculus hippocastanum | - ippocastano |
| - Alnus glutinosa | - ontano nero, comune |
| - "cordata" | - ontano napoletano |
| - "incana" | - ontano bianco |
| - Amelanchier ovalis | - pero corvino |
| - Betula pendula | - betulla |
| - Carpinus betulus | - carpino bianco |
| - Castanea sativa | - castagno |
| - Celtis australis | - bagolaro |
| - Cercis siliquastrum | - albero di giuda |
| - Corylus avellana | - nocciolo |
| - Cornus mas | - corniolo |
| - "sanguinea" | - anguinello |
| - Cotynus coggygria | - scotano |
| - Crataegus monogyna | - biancospino |
| - "oxycantha" | - biancospino selvatico |
| - Euonymus europaeus | - fusaggine |
| - Ficus carica | - fico |
| - Fraxinus excelsior | - frassino |
| - Ornus | - orniello |
| - Hippophae rhamnoides | - olivello spinoso |
| - Ilex aquifolium | - agrifoglio |

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| - Juglans regia | - noce |
| - Laburnum anagyroides | - maggiociondolo |
| - Laurus nobilis | - alloro |
| - Ligustrum vulgare | - ligustro |
| - Magnolia grandiflora | - magnolia |
| - Malus sp. | - meli |
| - Mespilus germanica | - nespolo |
| - Morus alba | - gelso |
| - Morus nigra | - gelso |
| - Ostrya carpinifolia | - carpino nero |
| - Populus sp. | - pioppi |
| - Prunus sp. | - pruni |
| - Pyrus sp. | - peri |
| - Quercus petrae | - rovere |
| - "pubescens" | - roverella |
| - Quercus robur | - farnia |
| - Rhamnus cartharticus | - spin cervino |
| - Salix sp. | - salici |
| - Sorbus domestica | - sorbo |
| - Sorbus aria | - sorbo montano |
| - "aucuparia | - sorbo degli uccellatori |
| - "torminalis | - sorbo selvatico |
| - Tilia cordata | - tiglio riccio |
| - "platyphillos" | - tiglio nostrano |
| - Ulmus glabra | - olmo |
| - "minor" | - olmo campestre |
| - Ulmus X "plinio" | - olmo ibrido "Plinio" |
| - Ulmus X "san zanobi" | - olmo ibrido "San Zanobi" |
| - Viburnum lantana | - viburno |

9 - VALUTAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO.

9.1 - Riferimenti normativi.

Leggi Regionali

- Legge regionale n. 61 del 27 giugno 1985 e s.m.i. “Norme per l'assetto e l'uso del territorio”;
Estratto Art. 25 - Rapporti di dimensionamento per gli insediamenti
I rapporti di dimensionamento, di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444, sono così modificati:
b) mq 4,5 per attrezzature di interesse comune, di cui mq 1,5, con un minimo per le aree di nuova espansione di mq. 5.000, per chiese e servizi religiosi; (21)
c) mq. 15,0 riducibili a mq. 10,0 nei Comuni nei quali la popolazione prevista dallo strumento urbanistico non superi i 10.000 abitanti;
d) mq 3,50.
Sono soppresse le riduzioni previste dall'art. 4 del D.M.LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444, per le zone A, B, C.
Nei Comuni turistici, la dotazione minima per spazi riservati all'attività collettiva, al verde e ai parcheggi deve essere incrementata del fabbisogno per la popolazione turistica prevista dal piano, solamente per il calcolo delle superfici di cui alle lettere
c) e d) dell'art. 3 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444; la dotazione minima di cui alla lettera c) dello stesso articolo è elevata a mq. 20 per abitante o per vano.
La dotazione di parcheggio privato, di cui all'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765, è fissata in 1 mq/20 mc di costruzione.
In riferimento ai rapporti di dimensionamento, di cui all'art. 5 del D.M.LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444,
1) negli insediamenti di carattere industriale e artigianale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:
a) nelle zone di espansione, al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
b) nelle zone di completamento, al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria; la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal comune fino al 4 per cento nelle zone di espansione e fino al 2 per cento nelle zone di completamento mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici; (22)
2) negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:
a) nelle zone di espansione, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
b) nelle zone di completamento, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
- Legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i. “Norme per il governo del territorio”;
Estratto Art. 31 – Dimensionamento e aree per servizi.
1. Il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
2. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
a) l'istruzione;

- b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;*
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;*
- d) le attività culturali, associative e politiche;*
- e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;*
- f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;*
- g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo pedonali urbani ed extraurbani;*
- h) gli elementi di riqualificazione urbana.*
- 3. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:*
a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

- Legge regionale n. 15 del 13 agosto 2004 e s.m.i. “Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto”.
Estratto Art. 16 - Vincoli di natura urbanistica e standard.
“2. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate in zone territoriali omogenee diverse dai centri storici, grandi o medie strutture di vendita come individuate all'articolo 17, comma 1, lettera b), il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 25 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni ed integrazioni:
a) per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
b) per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
c) per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite all'articolo 17, comma 1, lettera b), deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
d) per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
3. Per parcheggio effettivo di cui al comma 2 si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione”.

Norme comunali

- Norme Tecniche di Attuazione del PAT, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 927 del 7 aprile 2009.

Estratto Art. 30 Dimensionamento insediativo e dei servizi

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.

1. Residenza: a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 150mq) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30,5mq. Il PI precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a:

- ☐ *aree ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo;*
- ☐ *aree per attrezzature di interesse comune;*
- ☐ *aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi rurali qualora ne fosse garantita la fruibilità pubblica;*
- ☐ *aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.*

2. Attività produttive: una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde o altre attrezzature di fruizione pubblica a servizio della zona) non inferiore al 10% della 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.

3. 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 slp.

4. Attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mq 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.

9.2 - Gli standard urbanistici di progetto.

La definizione degli standards urbanistici di progetto, per la localizzazione di una grande struttura di vendita in località via Olmo, partono da alcune considerazioni sul rapporto esistente tra l'insediamento, la sua localizzazione e le necessità di integrazione o dotazione a servizio di altre aree del territorio quali residenziali, produttive o altre funzioni.

Come già ampiamente illustrato nei capitoli precedenti, il PAT ha evidenziato, nell'analisi della dotazione di spazi a servizi per l'intero territorio comunale, che non

ci sono nel territorio particolari carenze o necessità di integrazioni o di nuove dotazioni. Tale considerazione è ancor più evidente se riferita alle aree a verde ad uso pubblico in dotazione del Comune di Altavilla, ben dimensionate e strutturate, distribuite all'interno del tessuto residenziale e di facile accessibilità, integrate con due parchi principali costituiti dal "brolo della piazza" e dal "laghetto" entrambi direttamente a contatto delle aree urbane residenziali.

Di contro, e data la presenza degli elementi antropici che costituiscono netta separazione tra le aree residenziali e l'area di via Olmo, la localizzazione di spazi a verde ad uso pubblico attrezzato all'interno dell'area stessa sarebbe effettivamente inutilizzabile, perché non a diretto servizio e interesse della collettività.

Ne risulta che per l'area di via Olmo, considerato il suo utilizzo per grande struttura di vendita e il grado di servizio che la stessa deve offrire alla popolazione, sarà privilegiata la dotazione di spazi a standard per la sosta dei mezzi dei fruitori della struttura commerciale e delle eventuali altre attività di servizio e/o intrattenimento.

Il progetto dovrà comunque considerare quanto riportato nella relazione di compatibilità ambientale allegata, al fine di mitigare gli effetti della grande struttura nei confronti delle aree limitrofe ad uso agricolo o di interesse architettonico (palazzo Rosso).

Il progetto dovrà predisporre aree a parcheggio sufficienti (Legge Regionale sul commercio) e coerentemente progettate e organizzate, come già riportato nelle proposte di mitigazione facenti parte della presente relazione.

9.3 - Definizione degli standard urbanistici.

Ai sensi della legislazione vigente, in sede di progetto saranno reperite aree a servizi, pressoché esclusivamente destinate per aree a parcheggio, nella quantità di 1mq/mq di superficie lorda di pavimento (L.R. 11/04).

All'interno della su detta dotazione di spazi a servizi, saranno reperite ed eventualmente integrate superfici a parcheggio effettivo (L.R. 15/04) nella quantità di

1 mq/mq della superficie di vendita autorizzata - 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale, considerando il dato più gravoso.

Qualora la grande struttura di vendita dovesse contenere superfici di vendita alimentari, la dotazione per tali porzioni alimentari dovrà corrispondere a 1,8 mq/mq della superficie di vendita alimentare - 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione alimentare, considerando il dato più gravoso .

Per la dotazione complessiva di standard, per le superfici di vendita alimentari, dovrà inoltre essere verificata la presenza di area libera nella quantità di 2,5 mq/mq della superficie di vendita alimentare.

Per tutte le altre destinazioni non commerciali, la dotazione di aree a parcheggio dovrà corrispondere alla quantità minima richiesta dalla normativa Comunale per le specifiche destinazioni. Tale dotazione potrà essere reperita ed eventualmente integrata alla quantità di aree per servizi verificata in sede di progetto ai sensi della L.R.61/85 – L.R. 11/04.

La dotazione e verifica della dotazione di superfici a parcheggio, dovrà comunque soddisfare le quantità minime richieste dalla normativa regionale di settore vigente alla richiesta delle autorizzazioni commerciali stesse.

L'insediamento di una grande struttura di vendita, in località via Olmo, potrà avvenire tramite il rilascio a livello Regionale di autorizzazioni per grande struttura di vendita, nel rispetto della normativa di settore o tramite l'acquisizioni di autorizzazioni esistenti nel territorio comunale, tramite la concentrazione delle stesse. In entrambi i casi, la dotazione minima di aree a standard dovrà soddisfare le quantità minime sopra esposte.

10 - VALUTAZIONE DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO.

La localizzazione di una grande struttura di vendita dovrà considerare, in sede di progettazione urbanistica, la sua completa integrazione con il tessuto urbano circostante, considerando in particolare gli interventi di arredo urbano.

Attenta considerazione dovrà essere posta e attentamente valutata per tutti gli spazi di servizio al complesso, dato il loro impatto visivo e ambientale, quali aree di scarico delle merci, aree per la raccolta differenziata dei rifiuti e tutta la cartellonistica pubblicitaria con relativa illuminazione.

In sede di progettazione generale sarà necessaria la formulazione di linee-guida e di un prontuario per la progettazione e realizzazione degli arredi urbani, comprendenti opere di connessione con il territorio, al fine di definire un conseguente e coerente linguaggio architettonico, spaziale, figurativo, evocativo, tecnico per la pianificazione, la progettazione ed il governo degli interventi di arredo.

La progettazione dell'arredo urbano dovrà:

- Classificare lo spazio urbano in *comparti omogenei*, per tipologia di arredo, con eventuali *zone sensibili*, da un punto di vista percettivo ed aggregativo;
- Individuare un linguaggio progettuale di riferimento ("archetipo"), per la tipizzazione, la valorizzazione, il miglioramento, la tutela, la qualificazione dei luoghi, attraverso la selezione di materiali e di arredi;
- Rispondere a quanto definito in sede di verifica ambientale;
- Fornire *linee guida* tecniche progettuali sulle attrezzature più significative che di norma vengono utilizzate a corredo degli spazi pubblici (panchine, cestini getta rifiuti, fioriere, apparecchi illuminanti, dissuasori di traffico, pannelli per informazione di cortesia, pannelli per comunicazioni pubblicitarie, ecc.);
- Fornire *linee guida* tecniche per la pianificazione, la progettazione ed il governo degli interventi di arredo urbano, attinenti a spazi pubblici, privati con servitù di uso pubblico o privato ma comunque visibile da spazi pubblici.

La loro organizzazione dovrà sempre considerare il contesto urbano di riferimento e le caratteristiche architettoniche delle facciate degli edifici in cui si andranno ad inserire, adottando come principio di base il conseguimento dell'unitarietà ed omogeneità degli elementi ed il decoro complessivo dei luoghi.

A tale fine gli elementi di arredo urbano sono così definiti:

- edicole, chioschi, spazi esterni attrezzati di uso commerciale;
- pensiline;
- aree per deposito dei carrelli;
- paline e pensiline di fermata autobus;
- insegne e mezzi pubblicitari;
- targhe, tende, vetrine;
- cabine telefoniche;
- transenne parapetonali e dissuasori di sosta;
- fioriere, fontanelle;
- antenne di emittenti radiotelevisivi, paraboliche e di telefonia cellulare;
- toponomastica, numeri civici degli edifici, cassette postali;
- impianti di segnaletica stradale non pubblicitaria;
- impianti per l'illuminazione esterna sia pubblica sia privata;
- cartelli informativi;
- volumi tecnici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico;
- Particolare attenzione e progettazione dovrà essere riservata alle aree di scarico merci, alle aree per la raccolta dei rifiuti e in generale a tutti gli spazi di servizio del complesso.

II - VALUTAZIONE DI SPERIMENTAZIONE DI TECNICHE COSTRUTTIVE ECOCOMPATIBILI.

Al fine di una sperimentazione ecocompatibile nella fase di progettazione edilizia degli edifici, si propongono alcune linee guida, coerenti con gli obiettivi generali del PAT, tese all'incentivazione della realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, perseguendo inoltre il principio della qualità architettonica. Le presenti linee guida sono da considerarsi prontuario per la verifica di sostenibilità degli interventi, senza essere vincolanti per la progettazione edilizia complessiva degli edifici da realizzarsi all'interno dell'area di via Olmo. Tale progettazione potrà liberamente operare le scelte più opportune, purché coerenti con le presenti linee.

In tutte le scelte progettuali dovrà comunque essere sempre garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica ed acustica, caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici, secondo le normative vigenti.

E' comunque da considerarsi quale obiettivo minimo per una progettazione ecocompatibile, anche per edifici a destinazione commerciale, la previsione di interventi volti alla difesa delle risorse idriche e del suolo, nonché l'utilizzo di energie rinnovabili.

II.1 - Materiali.

Nella realizzazione degli edifici dovranno essere prese in considerazione scelte dei materiali edilizi effettuate minimizzando l'impatto che essi esercitano:

- sulla salute e sul benessere abitativo;
- sull'ambiente e sulle persone, in termini di costi ambientali e sociali relativi alla loro produzione, uso e destinazione, non solo in relazione al costo di base primario, ma per il peso del loro intero ciclo di vita (acquisizione delle

materie prime, trasporto, manifattura/trasformazione, smaltimento);

II.2 - Elementi costruttivi in legno.

Nella realizzazione degli edifici dovrà essere preso in considerazione l'utilizzo del legno quale, materia prima rinnovabile, riciclabile e ambientalmente compatibile. Dovrà essere pertanto valutato un utilizzo significativo dello stesso (quali le coperture), all'interno dell'organismo edilizio rispetto ad altri materiali. Il legno massiccio o lamellare utilizzato per tali impieghi dovrà essere di origine europea e provenienza certificata da coltivazioni boschive a riforestazione programmata, così da garantire la salvaguardia del bilancio complessivo della biomassa vegetale e contenere i costi di trasporto.

II.3 - Elementi di finitura.

Nella realizzazione delle opere di finitura degli edifici, dovranno essere considerati l'impiego di materiali e sostanze di origine naturale.

Per le malte e gli intonaci impiegati, dovranno essere privilegiati nella scelta quelli che prevedano l'utilizzo del grassello di calce come legante naturale, non additivato con sostanze di sintesi.

II.3.1 - Pitture murarie e finiture.

Nella realizzazione di opere di pittura e di finitura superficiale al fine protettivo, si dovrà considerare e privilegiare l'utilizzo di:

- pitture ecologiche a base di componenti naturali;
- vernici, smalti e impregnanti naturali contro il deterioramento biologico e per la protezione preventiva di strutture, pavimenti e rivestimenti in legno;
- trattamenti naturali protettivi, impermeabilizzanti per superfici di pietra e

cotto; colle, sostanze adesive e solventi derivati da materie prime naturali.

Tali preparati dovranno essere preferibilmente privi di sostanze di sintesi chimica ed esenti da emissioni di particelle o gas nocivi.

Nella realizzazione degli edifici, dovranno essere considerate inoltre:

11.4 - Forma.

11.4.1 - orientamento.

L'orientamento geografico delle pareti dell'edificio influisce in maniera significativa sulla possibilità di sfruttare favorevolmente gli apporti energetici naturali, in particolare dovrà essere valutata la loro realizzazione con l'asse longitudinale principale orientato lungo la direttrice Est-Ovest, con tolleranze dell'ordine di +/- 20°;

gli edifici dovranno essere collocati in modo tale da minimizzare le interferenze dovute alla presenza di edifici circostanti ed alle loro ombre portate. Le distanze tra edifici contigui devono garantire il minor ombreggiamento possibile delle facciate, misurato al solstizio invernale (21 dicembre) in modo da privilegiare i rapporti edificio-ambiente e consentire il miglior sfruttamento possibile degli apporti energetici naturali, specialmente nella ventilazione e illuminazione;

la distribuzione dei locali interni sia concepita allo scopo di favorire il benessere dei fruitori e contribuire al miglioramento del microclima interno disponendo preferibilmente:

- gli ambienti aperti al pubblico e nei quali si svolgono le attività principali a Sud-Est, Sud-Ovest;
- gli spazi con minor esigenze di riscaldamento e di illuminazione, quali vani di servizio, magazzini, preferibilmente nella porzione Nord dell'edificio, fungendo da elemento di transizione tra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;

- le aperture di maggiori dimensioni, gli ingressi, le pareti maggiormente vetrate, nel quadrante geografico Sud-Est, Sud-Ovest, in modo da poter godere del maggiore soleggiamento invernale. Si adotteranno idonei accorgimenti tecnici e strutturali atti a rendere le aperture vetrate schermabili in estate, quando l'apporto della radiazione solare è più intenso.

11.4.2 - tipologia.

La forma dell'edificio influisce in maniera significativa sull'intensità degli scambi termici.

Il passaggio di energia tra ambienti riscaldati e non, o tra interno ed esterno dell'edificio, avviene attraverso le superfici di contatto dei vani e le pareti dell'involucro. Maggiore è la superficie che racchiude il volume riscaldato, più elevato sarà lo scambio energetico. Per edifici compatti la superficie disperdente risulta inferiore rispetto a quella di edifici articolati, rendendo più semplice il raggiungimento di una maggiore efficienza termica, senza interventi specifici sulle strutture isolanti. Ne consegue che in sede di pianificazione dovrà essere considerata la possibilità di realizzare le volumetrie ammesse su edifici preferibilmente compatti, variamente sviluppati anche in altezza.

nella progettazione degli edifici, dovranno essere prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

- basso indice di compattezza, calcolato come rapporto tra superficie disperdente e volume interno riscaldato;
- una maggiore altezza del fronte Nord rispetto al fronte Sud, al fine di ottenere un orientamento e/o inclinazione delle coperture favorevole allo sfruttamento degli apporti energetici solari;
- minimizzare la superficie di contatto tra vani riscaldati e vani non riscaldati;
- balconate e terrazzi siano concepiti come elementi esterni, strutturalmente

svincolati dall'involucro riscaldato, evitando ponti termici disperdenti;

- eventuali logge o parti a veranda, svolgano funzione di elementi di accumulo dell'energia termica solare.

I 1.5 - Involucro.

I 1.5.1 - isolamento termico.

Le prestazioni energetiche dell'involucro contribuiscono in modo preminente all'efficienza energetica complessiva dell'edificio, e costituiscono settore d'intervento privilegiato nella riduzione dei consumi per riscaldamento/raffrescamento.

Nel rispetto delle disposizioni di legge nazionali (D.Lgs 192/05) l'isolamento termico dell'involucro è progettato minimizzando gli scambi termici non controllati con l'esterno, che causano dispersione di calore nella stagione invernale e surriscaldamento in quella estiva.

Nella progettazione degli edifici, si dovranno considerare i seguenti requisiti:

- l'impiego delle più idonee tecniche costruttive atte a realizzare un sistema termoisolante e traspirante;
- l'utilizzo di materiali o singole strutture dotati dei migliori requisiti di trasmittenza;
- l'esclusione della formazione di ponti termici tra ambienti riscaldati e non, in corrispondenza di elementi strutturali dell'edificio, in corrispondenza dei serramenti esterni.

I 1.5.2 - protezione dal sole.

Le superfici trasparenti delle pareti perimetrali, costituiscono punto critico per il raggiungimento di elevati livelli di isolamento termico, controllo efficiente dell'illuminazione naturale e sfruttamento degli apporti energetici naturali.

Al fine di mantenere condizioni adeguate di benessere termico anche nel periodo estivo, nella progettazione degli edifici si dovrà considerare i seguenti requisiti:

- la realizzazione di elementi fissi di schermatura e/o aggetti sporgenti, posizionati coerentemente con l'orientamento della facciata di riferimento, privilegiando la collocazione orizzontale sui fronti rivolti verso Sud e collocazione verticale per quelli esposti ad Est o ad Ovest;
- la considerazione di vetri fotosensibili, in grado di assicurare una corretta attenuazione della luce entrante nei momenti di maggior esposizione diurna;
- la realizzazione di dispositivi mobili che consentano la schermatura e l'oscuramento graduale delle superfici trasparenti.

I 1.6 - Coperture.

Le coperture degli edifici costituiscono punto critico per il raggiungimento di elevati livelli di isolamento termico a causa della naturale tendenza dell'aria calda a disperdersi verso l'alto.

La sistemazione a verde delle coperture orizzontali, dovrebbe essere eventualmente presa in considerazione in sede progettuale, per la sua capacità di ridurre le escursioni termiche estive dovute all'insolazione sulle superfici. Inoltre il tetto verde, contribuisce al contenimento dell'inquinamento acustico, favorisce il tasso di umidità, difende dalle polveri, genera un microclima fresco nelle stagioni primaverili ed estive. Il tetto verde, può rappresentare inoltre un rimedio efficace per il trattenimento dell'acqua piovana (50/70%) e riumidifica l'aria con una capacità evaporativa di 3 / 4 l/m2 giorno. Inoltre diminuisce il consumo di energia termica e di quella frigorifera.

I 1.7 - Ventilazione naturale - pareti ventilate.

Il ricambio dell'aria negli ambienti interni degli edifici è essenziale per il conseguimento del benessere degli occupanti, inoltre il contatto tra masse d'aria

fresca e le pareti dell'edificio contribuisce al controllo della temperatura dell'involucro.

In sede di progettazione degli edifici, si dovrà considerare l'eventuale possibilità di realizzare soluzioni costruttive che favoriscano i processi di aerazione naturale degli ambienti e possano limitare i consumi energetici per la climatizzazione estiva quali:

- pareti ventilate per le strutture perimetrali.

I 1.8 - Illuminazione naturale diretta e indiretta.

Un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni, specie in edifici di ampie dimensioni, favorisce l'impiego della luce naturale (daylighting) e contribuisce al conseguimento di un maggior benessere abitativo degli occupanti ed una riduzione dei consumi di energia elettrica.

Nella progettazione degli edifici dovrà essere valutata la possibilità di adottare i seguenti accorgimenti:

- adeguato assetto distributivo interno con opportuna collocazione dei locali principali;
- orientamento delle superfici vetrate a servizio dei locali principali entro un settore di +/- 45° dal Sud geografico;
- possibilità di controllo della luce incidente sulle superfici vetrate, mediante dispositivi frangisole che consentano la schermatura e l'oscuramento graduale;
- impiego di vetri fotosensibili per il controllo dell'entità dei flussi luminosi;

I 1.9 - Riscaldamento naturale - Sistemi solari passivi.

Per sistemi solari passivi si intendono configurazioni architettoniche in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso di sistemi meccanici, ma tramite convezione, conduzione

o irraggiamento.

Nella progettazione degli edifici dovrà essere valutata la possibilità di adottare accorgimenti per l'utilizzo di sistemi solari passivi a guadagno:

- diretto (ampia superficie finestrata rivolta a Sud-Est, Sud-Ovest in diretta comunicazione con l'ambiente);
- indiretto (muro di trombe e muro d'acqua, ovvero masse termiche poste immediatamente dietro la superficie trasparente rivolta a sud);
- isolato (volume chiuso tra parete trasparente verso l'esterno e da massa d'accumulo verso gli ambienti interni).

I 1.10 - Risorse tradizionali non rinnovabili.

Nell'utilizzo delle risorse tradizionali non rinnovabili dovranno, in sede di progetto essere considerati:

I 1.10.1 - impianti termici.

- la realizzazione di impianti centralizzati, a servizio dell'intero edificio che assicuri a parità di potenza un minor consumo di risorse energetiche;

I 1.10.2 - impianti e dispositivi elettrici.

- la realizzazione dell'impianto di illuminazione artificiale dovrà essere adeguatamente calibrato nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi illuminanti;
- siano adottati dispositivi di controllo quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controllo azionati da sensori di illuminazione naturale ovvero interruttori crepuscolari.
- per l'illuminazione delle aree esterne, siano considerati corpi illuminanti

alimentati da cellule fotovoltaiche

11.11 - Risorse idriche.

La riduzione del consumo dell'acqua è perseguita in un'ottica complementare di tutela ed uso efficiente delle risorse idropotabili.

La trasformazione delle superfici da permeabili a impermeabili comporta un aumento della qualità di precipitazione non assorbita direttamente dal terreno, ma che viene convogliata verso le reti di scarico.

11.11.1 - risparmio idrico diretto.

Nella progettazione degli edifici, andranno adottati tutti gli accorgimenti necessari per il risparmio della risorsa idrica e in particolare, si dovrà prevedere:

- l'applicazione all'impianto idrico-sanitario di appositi dispositivi di controllo, atti a favorire il risparmio idrico, diversificati per complessità e funzione, quali: rubinetterie a chiusura automatica temporizzata, diffusori frangi getto ed erogatori per docce di tipo fit-air, che introducono aria nel getto applicati ai singoli elementi erogatori;
- l'installazione di cassette di scarico dei W.C. dotate di comando di erogazione differenziata o modulazione del volume d'acqua;
- l'adozione di miscelatori automatici a tecnologia termostatica che mantengano costante la temperatura dell'acqua nel circuito di distribuzione.

11.11.2 - risparmio idrico indiretto - recupero acque meteoriche.

Le acque meteoriche, sottoposte ad opportuni trattamenti, possono essere impiegate per impianti di irrigazione e lavaggio delle strutture esterne.

Nella progettazione degli edifici si dovranno considerare sistemi di recupero e riuso

delle acque meteoriche composti da:

- sistemi di raccolta delle acque dalle coperture e convogliamento in cisterna o vasca d'accumulo;
- specifica rete autonoma di adduzione e distribuzione delle acque non potabili, collegata alle vasche d'accumulo, idoneamente dimensionata, separata dalla rete idrica principale e segnalata secondo normativa vigente per evitarne usi impropri.

11.11.3 - difesa del suolo.

In sede di progettazione edilizia, si dovranno considerare la predisposizione di misure di mitigazione idonee al miglioramento delle eventuali criticità idrauliche rilevate.

Al fine di non gravare eccessivamente sulla rete di smaltimento delle acque devono essere previsti idonei volumi di laminazione temporaneo dei deflussi. I volumi laminanti potranno a titolo esemplificativo consistere in:

- aree umide naturali o artificiali;
- sistemi di detenzione asciutta concentrata con controllo del deflusso;
- sistemi di detenzione asciutta distribuita con controllo del deflusso;
- opere di mitigazione per infiltrazione;
- pratiche specifiche di filtrazione/infiltrazione/depurazione;
- pratiche specifiche per ridurre la superficie impermeabile.

Le aree umide naturali o artificiali constano di volumi di detenzione o di ritenzione sparsi o concentrati, con fondali a diverse profondità. Sono interventi che provvedono, generalmente, oltre alla mitigazione idraulica ad una funzione di miglioramento qualitativo dell'acqua di precipitazione.

Le opere di detenzione asciutta concentrata con controllo del flusso possono essere distinte in:

- opere fuori terra, nelle quali l'invaso si asciuga completamente tra due eventi significativi di pioggia ed è dotato di un apposito manufatto idraulico che permette la regolamentazione dell'effetto di laminazione;
- opere entro terra nelle quali l'invaso può essere fornito da vasche, condotte circolari, tunnel, ecc. con rilascio progressivo nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure recupero delle acque per diverse finalità.

Le opere di detenzione asciutta distribuita sono finalizzate alla gestione idraulica ed ambientale dell'acqua di piena, sfruttano l'azione di laminazione di volumi distribuiti in modo più o meno omogeneo su una vasta area o su una intera zona.

La mitigazione per infiltrazione consiste in sistemi, prevalentemente trincee, bacini o pavimentazioni, progettati per catturare ed immagazzinare temporaneamente il volume caratteristico dell'acqua permettendo nel contempo l'infiltrazione nel sottosuolo.

Pratiche specifiche di filtrazione/infiltrazione/depurazione sono opere quali mezzi fossati secchi o umidi, o filtri in sabbia, dimensionate in genere sulla base del volume minimo necessario per la gestione delle acque di piena (*water quality volume*), affinché possano intercettarlo e immagazzinarlo temporaneamente, avviandolo successivamente attraverso un letto di filtrazione.

La riduzione dell'area totale impermeabile è ricercata attraverso:

- conservazione delle superfici naturali;
- scollegamento del deflusso dei pluviali e delle aree impermeabili.
- impiego di serbatoi e cisterne per acqua piovana;
- realizzazione di tetti inerbiti o vegetati.

I metodi tradizionali di ricalibrazione e sistemazione di corsi d'acqua quali mitigazione idraulica deduttiva o *stream restoration* permettono il ritorno del sistema di drenaggio alla situazione antecedente il processo di urbanizzazione ristabilendo le funzioni acquatiche, fisiche, chimiche e biologiche della rete.

Qualora possibile è raccomandato il ricorso a tecniche mutate dall'ingegneria

naturalistica, al fine di poter integrare le opere di mitigazione idraulica con il sistema degli spazi verdi.

11.12 - Energie rinnovabili.

La riduzione del consumo di energia prodotta da fonti non rinnovabili deve essere perseguita in un'ottica complementare di tutela dell'ambiente, riduzione delle emissioni inquinanti, nonché di risparmio economico.

Nella progettazione degli edifici dovranno essere valutate possibilità di uso di energie rinnovabili ed a titolo esemplificativo:

- impianti solari fotovoltaici;
- impianti solari termici;
- impianti geotermici;
- impianti a biomasse.

Nella progettazione degli edifici, dovrà essere assicurata una corretta integrazione architettonica degli elementi con l'organismo edilizio, in funzione della tecnologia adottata, eventualmente considerando oltre alla loro funzione energetica, funzioni architettoniche, quali coperture, serramenti, parapetti, balaustre, pareti esterne, pensiline ecc.

11.13 - Aree verdi.

Nella progettazione delle eventuali aree a verde, si dovrà considerare:

- l'utilizzo di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche del luogo, con funzione di:
 - arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
 - mitigazione visiva dell'insediamento o delle infrastrutture;
 - ricomposizione di siepi campestri e filari arborei o arbustivi;

- l'utilizzo di vegetazione finalizzata al controllo degli agenti climatici e al confort termo-igrometrico, in grado di:
 - schermare l'edificio dai venti dominanti invernali;
 - proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva.

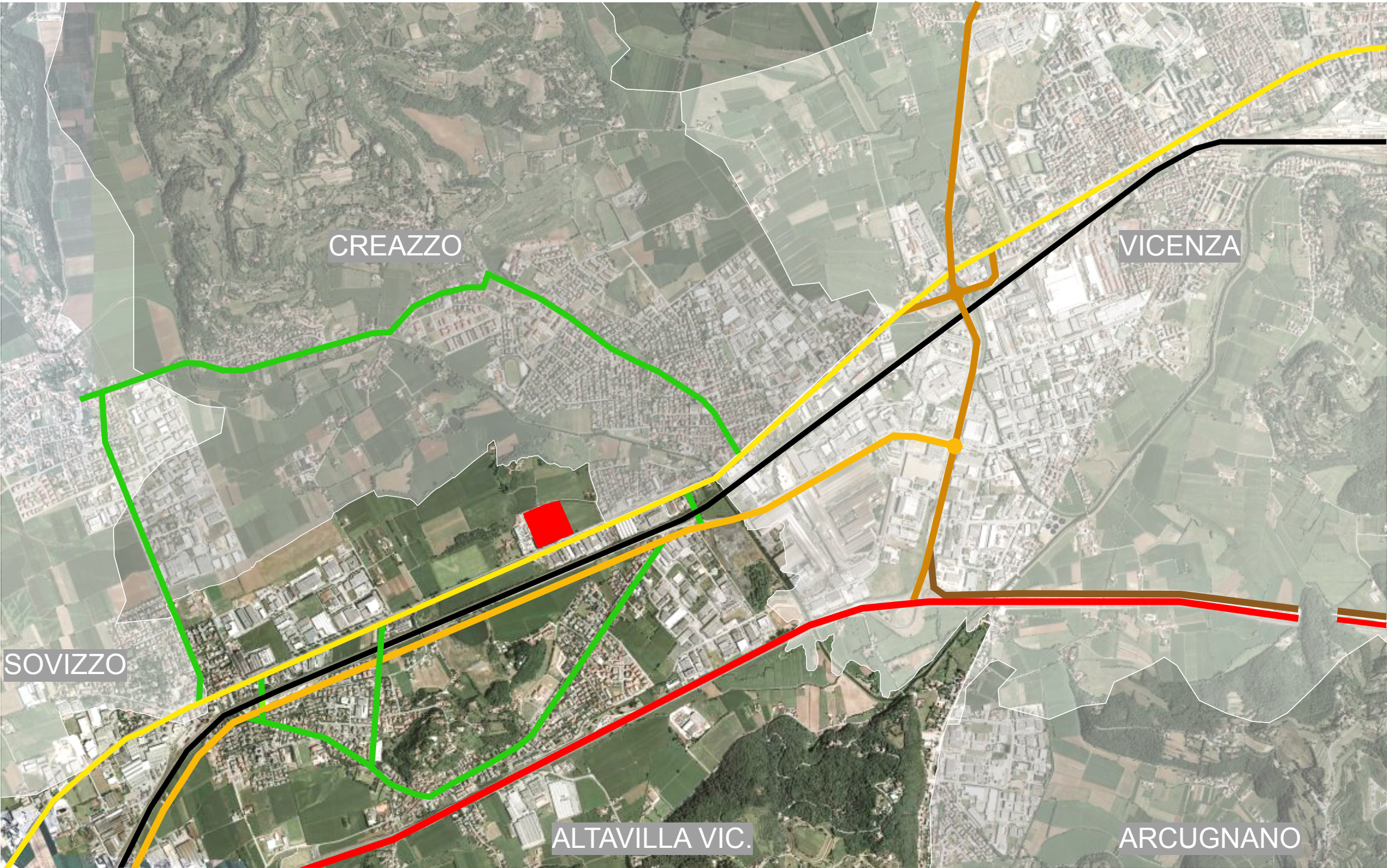
ALLEGATI

A - ELABORATI GRAFICI

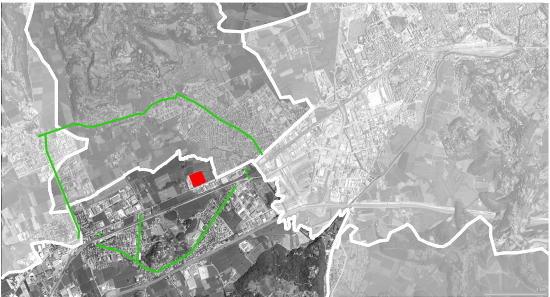
Alle presente relazione si allegano le seguenti tavole descrittive dell'area in località via Olmo, oggetto di verifica per la localizzazione di una grande struttura di vendita.

- 1) Localizzazione dell'area in via Olmo;
- 2) Il sistema insediativo;
- 3) Ambiti insediativi e sistemi antropici;
- 4) Le aree a servizi e la rete delle connessioni;
- 5) PAT del comune di Altavilla Vicentina estratto tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- 6) PAT del comune di Altavilla Vicentina estratto tav. 2 Carta delle Invarianti;
- 7) PAT del comune di Altavilla Vicentina estratto tav. 3 Carta delle Fragilità;
- 8) PAT del comune di Altavilla Vicentina estratto tav. 4 Carta della Trasformabilità;
- 9) Estratto PI del comune di Altavilla Vicentina tav. 13.3.2 zone significative;
- 10) Rilevo fotografico: ex stabilimento Sadi S.p.a. Edifici industriali dismessi e ora demoliti;
- 11) Profili indicativi degli edifici.

COMUNE DI
ALTAVILLA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA



Localizzazione dell'area
in via Olmo



Collegamenti locali



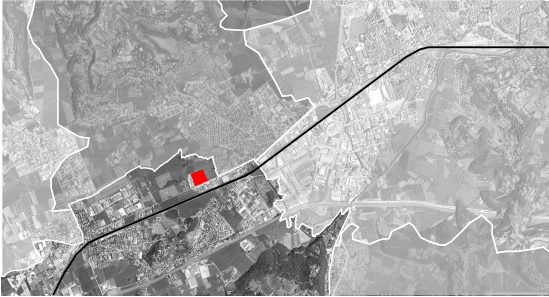
Strada S.R. 11



Tangenziale sud



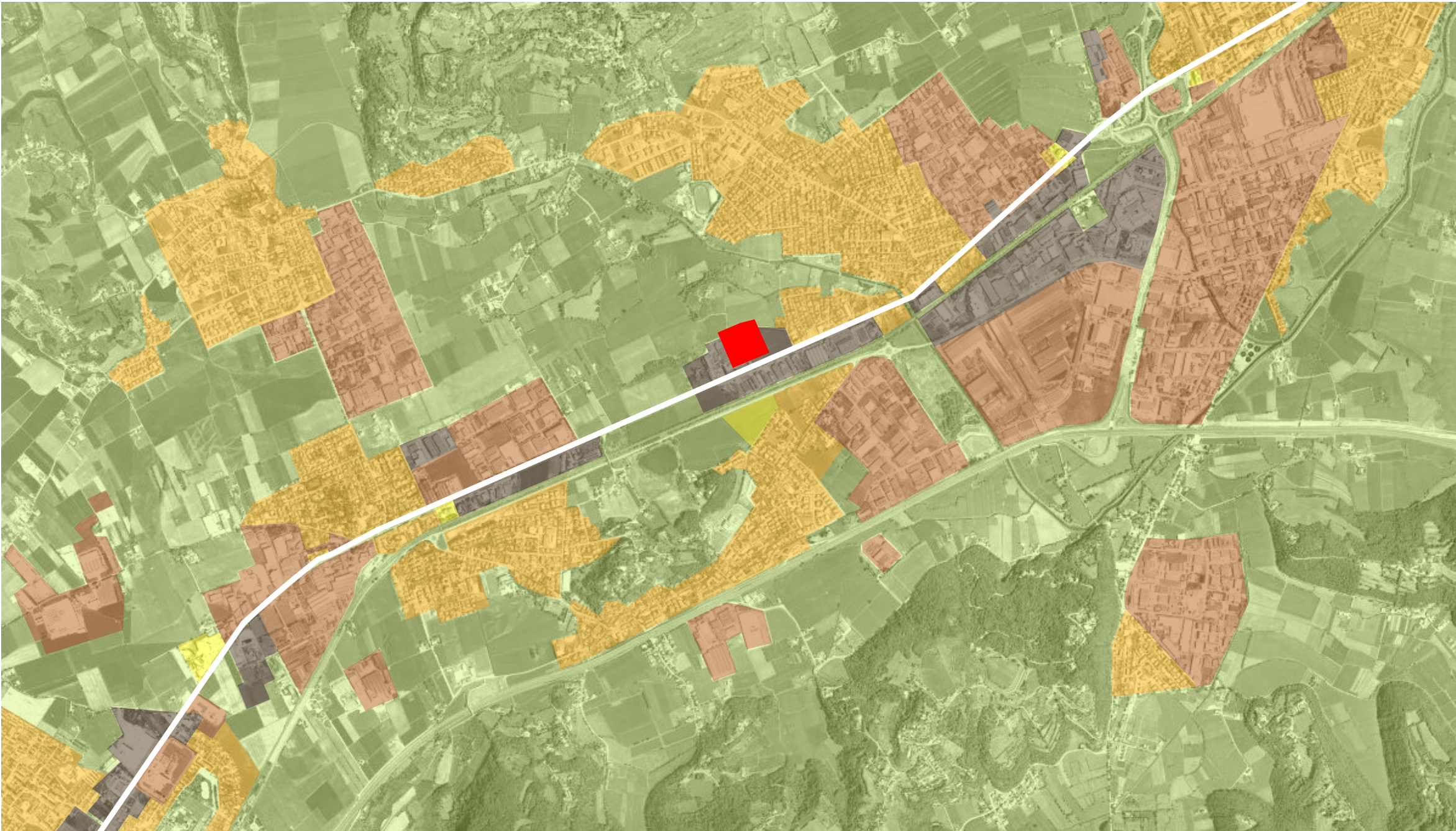
Autostrada A4



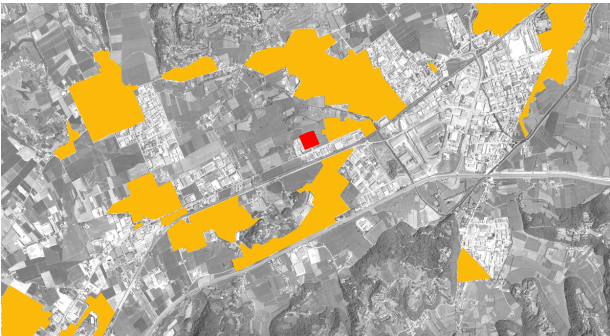
Linea ferroviaria



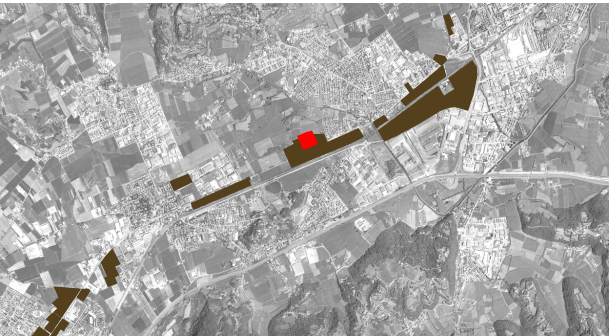
Strade provinciali:
S.P. 46
S.P. 34



Il sistema insediativo



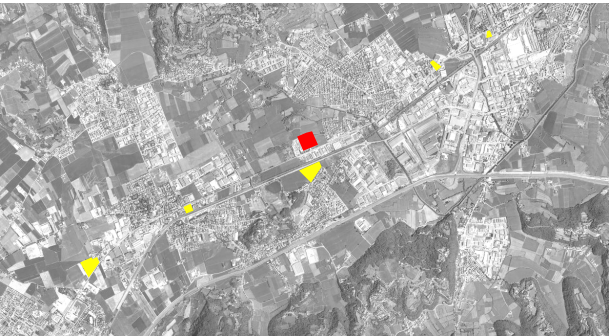
residenziale



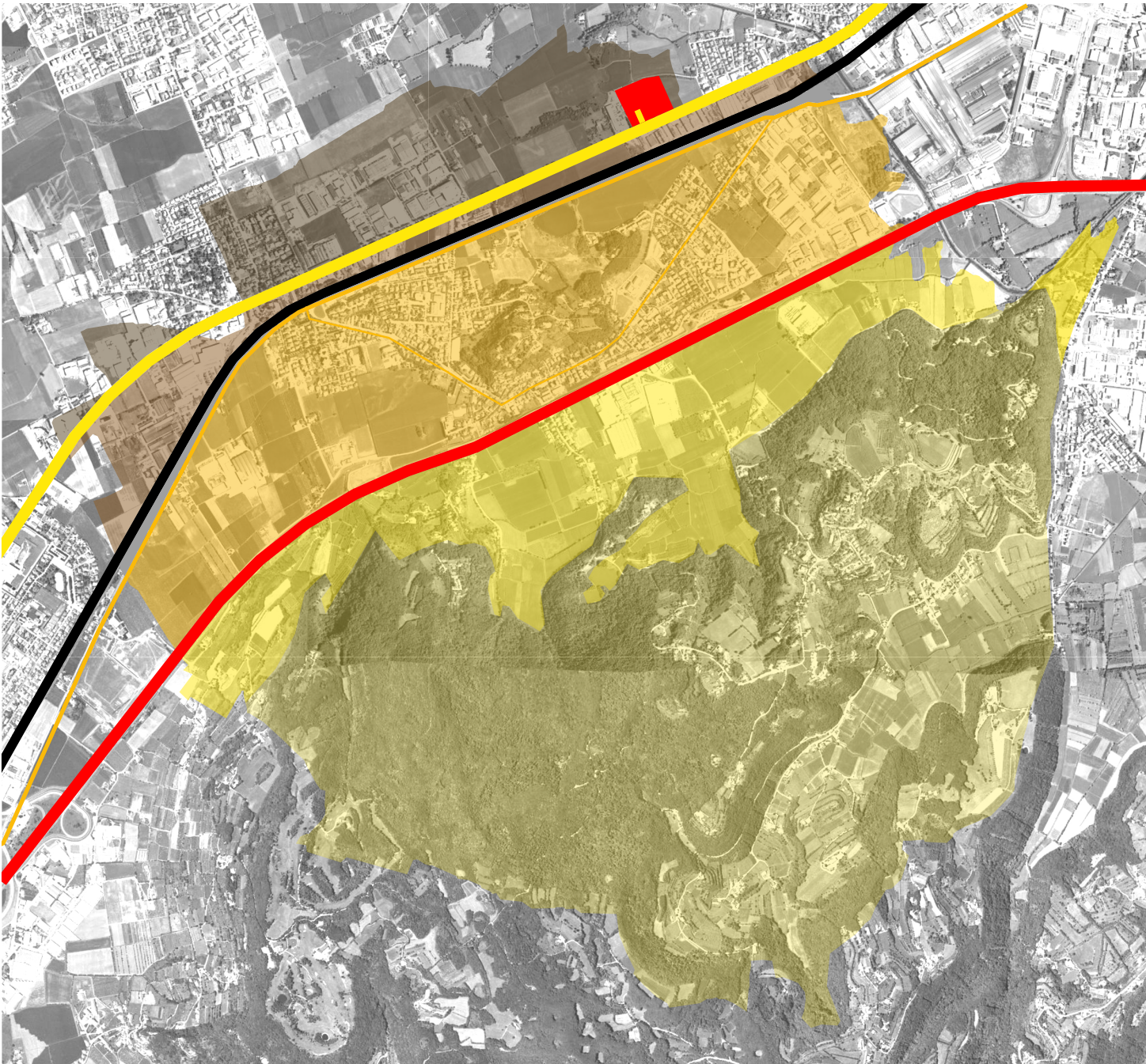
commerciale



produttivo



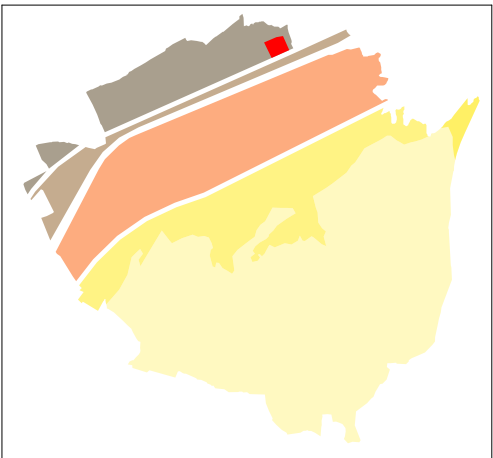
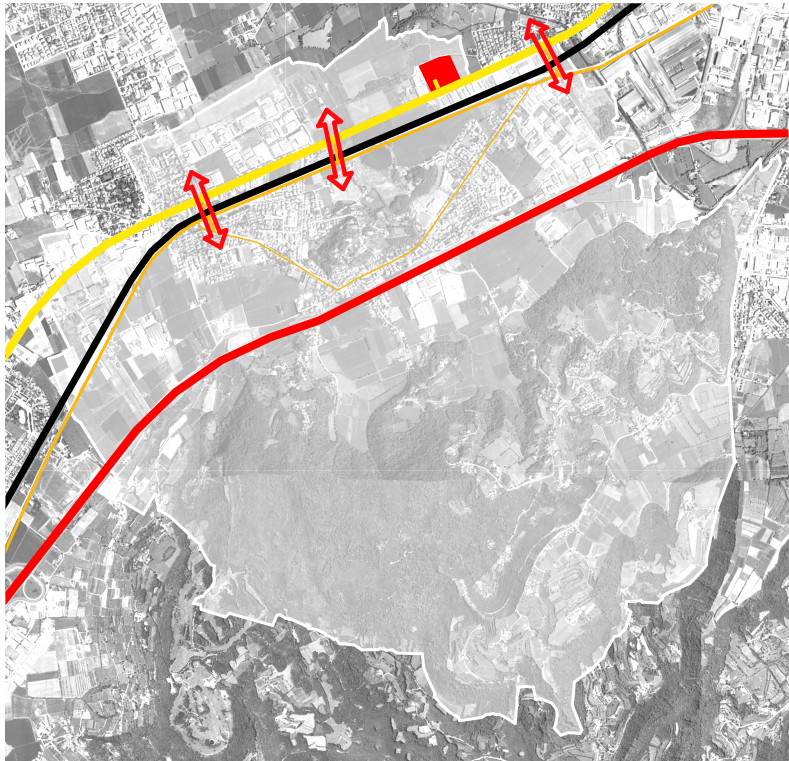
ricettivo



Ambiti insediativi
e sistemi antropici

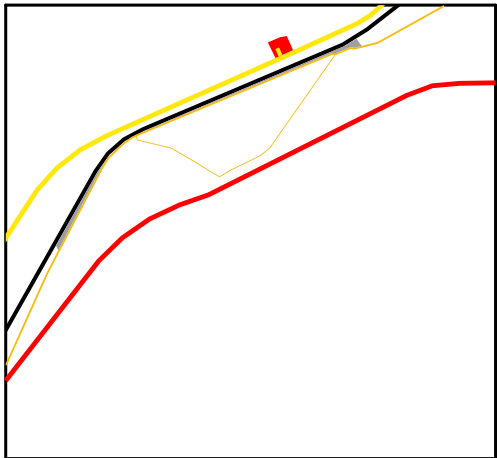
Elementi di collegamento viabilistico:

tre punti di connessione fra l'area urbana ed il territorio,
a prevalente uso automobilistico



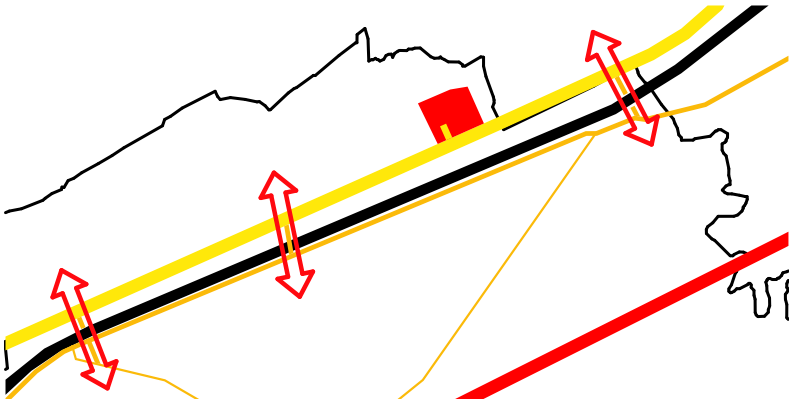
Effetto:

frazionamento del territorio comunale
dovuto alla presenza delle infrastrutture
di trasporto sovramunicipali



Causa:

infrastrutture sovramunicipali



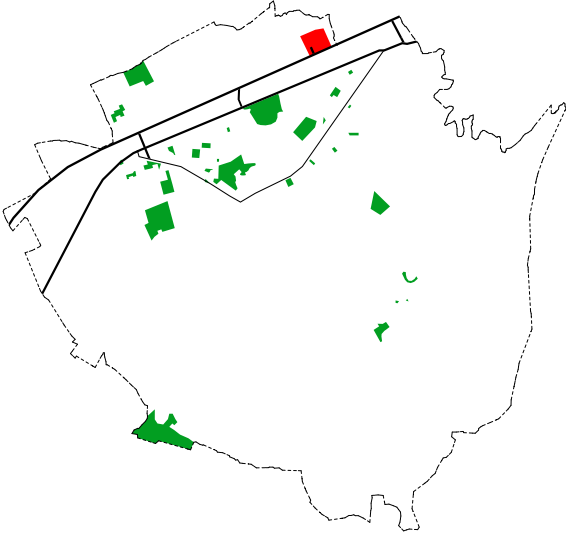
Punti di scambio:

sistemi di connessione tra ambiti insediativi e le infrastrutture principali

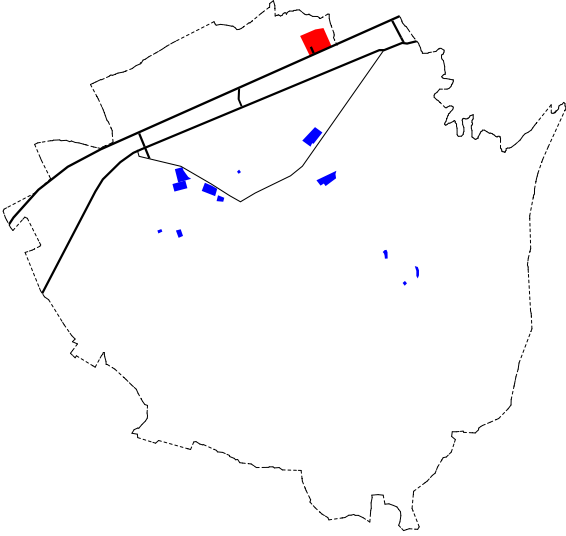


Le aree a servizi e la rete
delle connessioni

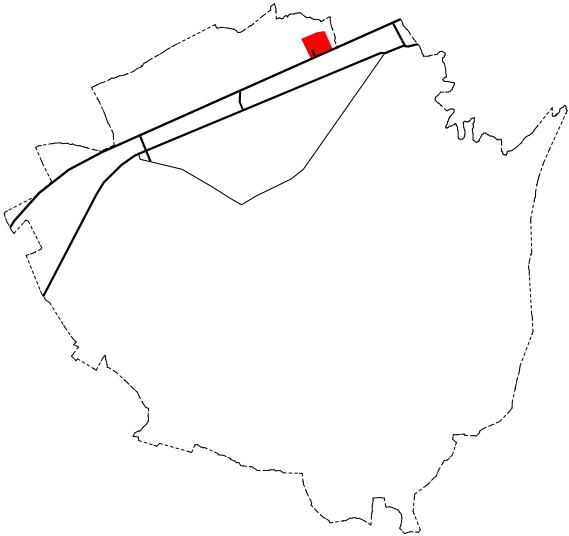
Fonte: P.A.T. Comune di Altavilla Vicentina - Relazione di progetto



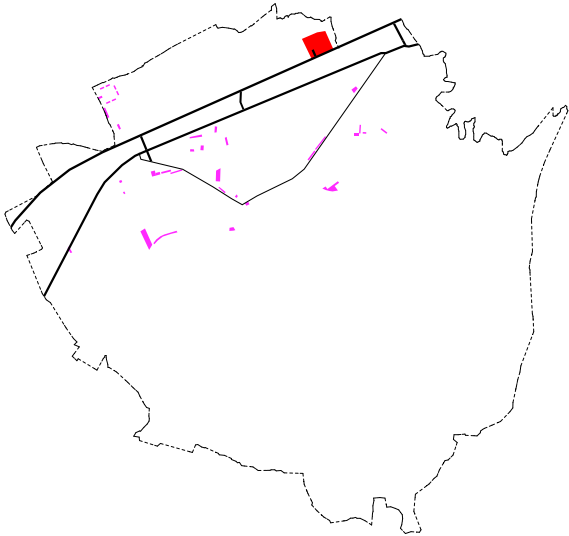
Aree a parco e attrezzature sportive



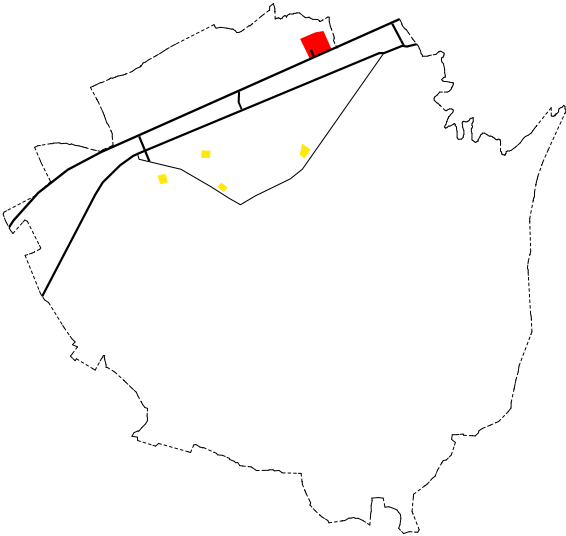
Attrezzature di interesse comune



Area di progetto



Dotazione di parcheggi



Aree istruzione

COMUNE DI

ALTAVILLA VICENTINA

PROVINCIA DI VICENZA

Elaborazione
2
Scala
1:10.000

Carta delle Invarianti

LEGENDA

N.T.A.

Confine comunale e del PAT

Art. 3

Invarianti di natura geologica

Art. 23

Ambiti di natura geologica: (a) doline

Ambiti di natura geomorfologica: (c) area laghetto "ex cava"

Ambiti di natura idraulica: (d) zona umida e di risorgiva

Elementi lineari di natura idraulica: (f) fiumi di 1° categoria; (g) canali consortili; (h) scoli secondari

Elementi puntuali di natura geologica: (b) grotte

Invarianti di natura paesaggistica

Art. 25

Ambiti: (a) laghetto "ex cava"; (b) Risare; (c) "Salve Regina"; (d) Valle Cordano

Elementi lineari: (e) formazioni lineari vegetali

Elementi lineari: (f) principali crinali

Elementi puntuali: (g) grandi alberi

Invarianti di natura ambientale

Art. 26

Ambiti: (a) Risorgive e Roggia Poletto; (b) le "Sengiane"; (c) la "Sabbionara"; (d) Valle Oppi; (e) la "Sproja"

Invarianti di natura storico-monumentale

Art. 24

Ambiti: (a) area archeologica - rocca

Elementi lineari: (b) antico tracciato Postumia; (c) percorsi di pregio storico - paesaggistico

Elementi puntuali: (d) Ville Venete

Elementi puntuali: (e) Beni monumentali e altri edifici oggetto di tutela

Elementi puntuali: (f) elementi storici (fontane, ghiacciaie, lavatoi, crocevia dei sentieri storici)

Fonte: P.A.T. Comune di Altavilla Vicentina Aprile 2008

Planimetria di riferimento 1 / 25 000

GABBIANI ASSOCIATI

COMUNE DI

ALTAVILLA VICENTINA

PROVINCIA DI VICENZA

3

Scala
1:10.000

Carta delle Fragilità

LEGENDA

N.T.A.

Confine comunale e del PAT

Art. 3

Compatibilità geologica ai fini urbanistici

Art. 27

Area idonea

L-N

Area idonea a condizione (Tipologie A-1, A-2, B-1, B-2, C, D)

Area non idonea (Tipologia 1)

Area non idonea (Tipologia 2)

Aree soggette a dissesto idrogeologico

Art. 27

Area di frana

Area esondabile o a ristagno idrico

Area soggetta a caduta massi

Area soggetta a sprofondamento carsico

Area di risorgiva

Altre componenti

Art. 12

Corsi d'acqua e specchi lacuali (alvei ed argini)

Art. 22

Aree boschive o destinate a rimboscimento

Art. 10

Classe rischio sismico (Zona 3)

Fonte: P.A.T. Comune di Altavilla Vicentina Aprile 2008

Planimetria di riferimento 1 / 25 000

GABBIANI ASSOCIATI

PROVINCIA DI VICENZA

LEGENDA	N.T.A.
---------	--------

Confine comunale e del PAT Art. 3

Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

ATO

Art. 28

AGRICOLA RESIDENZIALE PRODUTTIVA

Azioni strategiche

 Aree di urbanizzazione e consolidata
Residenza e servizi per la residenza

Art. 32

 Aree di urbanizzazione consolidata
Attività economiche non integrabili con la residenza

Edificazione diffusa Art. 34

 Aree idonee per interventi diretti
al miglioramento della qualità urbana e territoriale

 Aree di riqualificazione e riconversione Art. 36

 Omara inconsoma www.omara.com.br At. 21

☐	Open incongrue	Ant. 31
☒		

	Elementi di degrado	Art. 31
	Limiti fisici alla nuova edificazione	

con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali,
tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio

Linee preferenziali di sviluppo insediativo
Destinazioni d'uso: R - Residenziali, P - Produttive,
C/D - Commerciali di carattere C, T - Turistico ricettivo, S - Servizi

 Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza Art. 10

Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza

VS Viabilità sovracomunale VL Viabilità locale Esistente Art. 43

	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	Art. 37
--	--	---------

 Ambiti interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale Art. 40

 Ambiti ove svolunnam attività economiche Art. 39

Art. 35

* Trasferimento dei volumi	allegato
----------------------------	----------

Valori e tutele

Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione Art. 21

 Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete Art. 17

100

Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale Art. 17

Altri edifici di valore storico - testimoniale Art. 17

Pertinenze scoperte da tutelare Art. 18

Contesti figurativi dei complessi monumentali Art. 19

Art. 20

 Centri storici Art. 16

Rete ecologica Art. 42

Area nucleo (Core area)

Isole ad Elevata naturalità (Stepping Stone)



Corridoio ecologico principale

Corredoiu ecológico secundário

Area di connessione naturalistica (Buffer zona)

 Varchi ecologici

Fonte: P.A.T. Comune di Altavilla Vicentina Aprile 2008



Planimetria di riferimento 1 / 25 000

COMUNE DI
ALTAVILLA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA

ESTRATTO DAL PI - "ZONE SIGNIFICATIVE"
LEGENDA

ZONIZZAZIONE

Identificativo zona
(L = denominazione, N = numero riferimento)

Zona A
Verde privato

Z.T.O. Residenziali esistenti e di completamento

Zona B
Zona B1
Zona B2

Z.T.O. Residenziali intermedie e di espansione

Zona C1
Zona C1.1
Zona C1.2

Z.T.O. Residenziali di espansione

Zona C2.1
Zona C2.2

Z.T.O. Produttive - Commerciali - Direzionali

Zona D1 Artigianale ed industriale di completamento
Zona D1.1 Artigianale ed industriale riservata all'espansione delle attività esistenti
Zona D2 Artigianale ed industriale di espansione
Zona D2.1 di servizio alle attività produttive
Zona D3 commerciale/direzionale di completamento
Zona D3.1 commerciale/direzionale di espansione
Zona D3.2 turistico/collettiva e ricettiva di completamento o di espansione
Zona D3.2 turistico/collettiva e ricettiva di completamento o di espansione con prescrizioni normative (D.G.R.V. n.2108 del 11/07/2009)
n. Ambito insediamento grande struttura di vendita
Zona di riqualificazione e riconversione
1) ristrutturazione commerciale/direzionale (località Olmo)
2) ristrutturazione mista (ex Sali Cani)
3) ristrutturazione residenziale (Valmarana)
Zona D3.3 - Ambiti ove sviluppare attività economiche integrative al sistema dei servizi al turismo
Zona D4 agro-industriale

Zone destinate all'attività agricola

Sottosona E1 area agricola di tutela
Sottosona E1.1 area agricola in ambito collinare e boscato
Sottosona E2.1 area di primaria importanza per la funzione agrocolturale produttiva
Sottosona E2.2 area di primaria importanza per la funzione agrocolturale produttiva
Sottosona E3 area agricola contemporaneamente utilizzabile per scopi agrocolturale e residenziali

Area destinate ad attrezzature pubbliche o di uso comune

Area per l'istruzione
Area per attrezzature di interesse comune
Area a parco ed attrezzature sportive
Codifica della destinazione delle attrezzature

P Parcheggi

Zona di degrado
Personi pedonali, piste ciclabili
Sentieri storici
Personi ciclabili dell'anello delle Risorgive

Obbligo Piano Urbanistico Attuativo unitario
Piano Urbanistico Attuativo vigente
Obbligo progetto unitario

A Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (NTO comma 7, art. 25)

Ambito Ferrovie dello Stato
Impianti per la telefonia mobile
Viabilità di progetto

VINCOLI E TUTELE

Area destinate a fasce di rispetto o di tutela

Fasce di rispetto idraulico
Fasce di rispetto - idrografia profondità diverse (LR 11/04 art. 41 lett. g)
Fasce di rispetto stradale
Fasce di rispetto ferroviario
Fasce di rispetto da elettrodotti
Fasce di rispetto da gasdotti
Fasce di rispetto dagli insediamenti produttivi

Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici e relative fasce di rispetto (massimo)
Area a rischio di incidente rilevante e relative fasce di rispetto
Pozzi di Prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo e relative fasce di rispetto

Vincoli o elementi di tutela

Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004
Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - zone di interesse archeologico
Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - corsi d'acqua
Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - aree di interesse pubblico
Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - aree boschive
Vincolo idrologico-forestale
Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.
Pericolo moderato
Pericolo medio

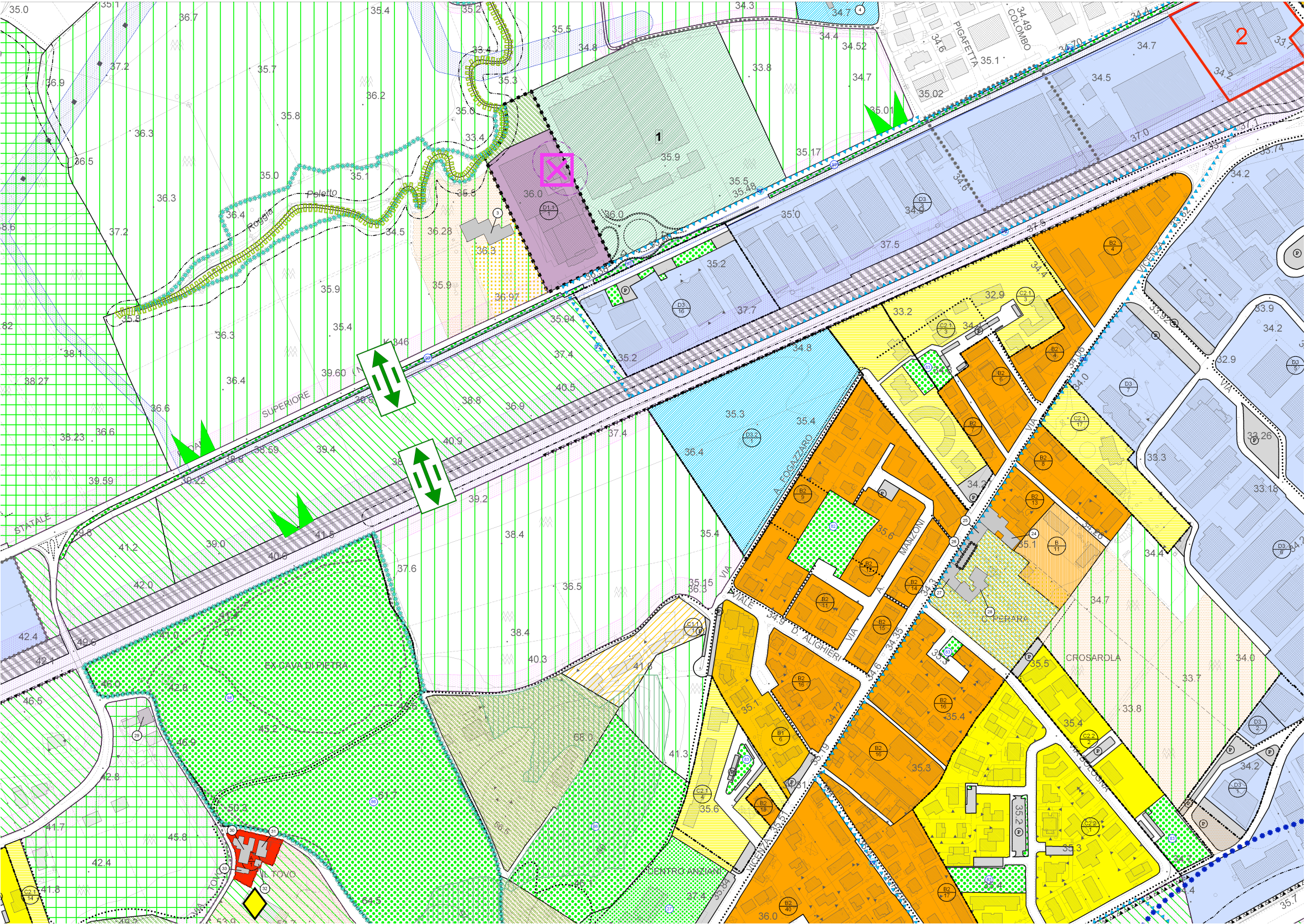
Sito Interesse Comunitario
Centri storici
Edifici di notevole interesse
Edifici oggetto di tutela
Perfinenze scoperte da tutelare
Contesti figurativi dei complessi monumentali

Altri elementi

Barriere anti rumore
Ambito impianti per la telefonia mobile
Coni visuali

Rete ecologica

Area nucleo
Isole ad elevata naturalità
Corridoi ecologici principali
Corridoi ecologici secondari
Aree di connessione naturalistica
Varchi ecologici

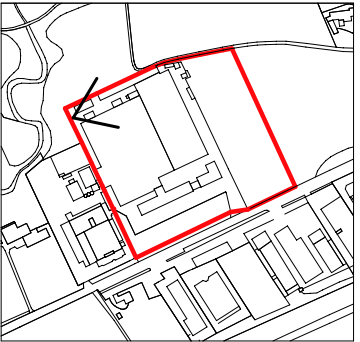
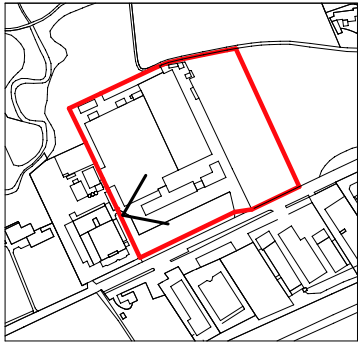
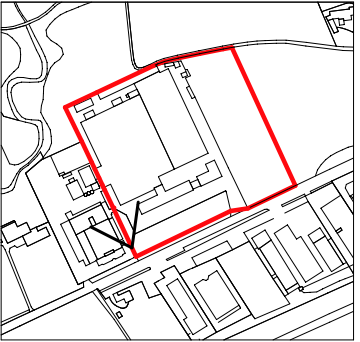
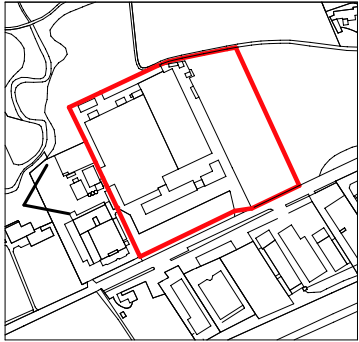


Fonte: P.I. Comune di Altavilla Vicentina

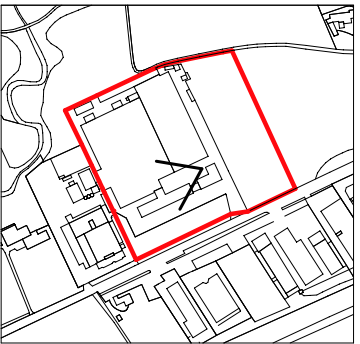
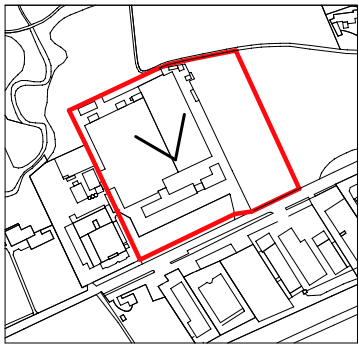


Planimetria di riferimento 1/25 000

COMUNE DI
ALTAVILLA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA



Rilievo fotografico:
ex stabilimento Sadi S.p.a.
Edifici industriali dismessi
ora demoliti



Profili indicativi degli edifici

