

**Regione Veneto****Provincia di Vicenza****Comune di Malo****PAT.malo**

Aggiornato alle modifiche d'ufficio introdotte dalla Regione Veneto con D.G.R.V. 2549 del 02/11/2010

P.02b

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - COMUNE DI MALO

Norme tecniche - ALLEGATO DIMENSIONAMENTO**ottobre 2009****Comune di Malo**
Sindaco - Antonio AntoniazziResponsabile del procedimento:
arch. Giovanni SegallaUfficio di piano:
geom. Giuseppe Artuso
geom. Daniele Sbalchiero
geom. Marco Merlo**Regione Veneto**
Direzione Urbanistica
Valutazione Progetti ed Investimenti**Provincia di Vicenza**
Settore Urbanistica**PROGETTISTI:**
Arch. Pierluigi Matteraglia
Arch. Fernando TomaselloGruppo di lavoro:
dr. ing. Daniele Boscaro
Enrico Ioppolo
dr. urb. Valentina Luise
dr. urb. Antonio VisentinStudio Agronomico:
Studio AgriplanStudio Geologico:
ADASTRA srl

DIMENSIONAMENTO

1. LA STRATEGIA DEL PIANO	2
1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali	2
2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	4
2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale	4
2.2 Il fabbisogno residenziale	5
2.2.1 I parametri di riferimento	5
2.2.2 Gli scenari prefigurati: un riferimento per una scelta sostenibile.	7
2.3 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali.....	8
2.4 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi. Industria e artigianato.	9
2.5 Il fabbisogno per il comparto turistico	9
3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI.....	10
3.1 La dotazione di servizi da PRG.....	10
3.1.1 Verifica e stato di attuazione	12
3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti.....	16
3.2 Il PAT e le dotazioni minime di aree per servizi.....	21
4. L'ARTICOLAZIONE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO DEL PAT	23
4.1 La determinazione dei parametri teorici.....	23
4.2 La suddivisione per ATO.....	25
4.2.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1	26
4.2.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2	29
4.2.3 Ambito Territoriale Omogeneo n.3	31
4.2.4 Ambito Territoriale Omogeneo n.4	33
4.2.5 Ambito Territoriale Omogeneo n.5	34

1. LA STRATEGIA DEL PIANO

La strategia adottata dal Piano di Assetto del Territorio, coerentemente all'articolo 13 della LR n.11/04, è rivolta prevalentemente a:

- valorizzazione dei centri storici;
- salvaguardia dei beni ed ambiti di valore storico-testimoniale;
- riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti;
- riconversione urbanistica-funzionale di zone o ambiti;
- riorganizzazione (riordino) e valorizzazione del territorio agricolo;
- nuova edificazione in continuità con i tessuti esistenti;
- attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati;
- miglioramento dei servizi a scala locale e sovracomunale.

È pertanto un PAT “conservativo” (contenitivo nei volumi assegnati), coerente (rispetta la pianificazione in atto e futura) e, soprattutto, di “responsabilità sociale” (attenzione alle problematiche e criticità spontanee emerse).

La parola “conservativo” non viene utilizzata con accezione vincolistica, ma in contrapposizione allo scenario di sviluppo che prevede un forte insediamento produttivo (inteso nella accezione ampia del termine) attorno al nuovo casello autostradale. Dando attuazione agli obiettivi generali del PAT, la scelta progettuale è stata orientata dalla volontà dell'AC di rispondere ad una domanda sociale forte e ad un contenimento del consumo di suolo (rispettando i limiti imposti all'utilizzo di SAU), anche in termini di sostenibilità ambientale. Ciò non toglie che il “piano conservativo” sia un piano statico, anzi. Il termine è stato utilizzato per evidenziare la forte continuità con i caratteri del territorio esistente e di mantenimento delle dinamiche in atto.

1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali

Il PAT assume quale criterio cardine per le nuove previsioni il principio della sostenibilità economica, da realizzarsi principalmente attraverso forme perequative o la definizione di accordi pubblico-privati come previsti dalla LR n.11/04:

- perequazione urbanistica, integrata, territoriale e ambientale (articolo 35 LR n.11/04);
- credito edilizio (articolo 36 LR n.11/04);
- compensazione urbanistica (articolo 37 LR n.11/04);
- accordi tra soggetti pubblici e privati (articolo 6 LR n.11/04);
- accordi di programma (articolo 7 LR n.11/04).

L'utilizzo di tali strumenti consente di perseguire l'interesse collettivo per la costruzione della “città pubblica”, realizzando con contributi privati le DOTAZIONI TERRITORIALI necessarie (infrastrutture, servizi, opere, etc...).

È importante precisare e definire alcuni criteri e parametri relativamente ad alcuni di tali strumenti, innovativi sia nella forma che nei contenuti per la legislazione urbanistica veneta, ai fini di una corretta e trasparente gestione del processo di Piano avviato con il PAT.

Primi indirizzi per gli accordi tra soggetti pubblici e privati¹

Tali accordi, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, possono essere conclusi dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

La formalizzazione dell'accordo, costituendo parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, può essere attivata:

- per la formazione del PAT. Gli accordi sottoscritti nella fase formativa del PAT, comportano comunque titolo di priorità per un recepimento ragionato dei relativi programmi nella pianificazione degli interventi;
- per la predisposizione del PI e per dare attuazione agli strumenti urbanistici, al fine di rendere efficaci e condivise le fasi di pianificazione operativa.

Nel PAT non sono stati inseriti accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004, rimandando l'attivazione di tali strumenti alla successiva fase operativa.

Primi indirizzi per il credito edilizio²

In prima ipotesi, per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- riordino della zona agricola;
- compensazione di cui all'articolo 37 della LR n.11/04.

Il PAT ammette, comunque, il ricorso a tale strumento nelle operazioni di riqualificazione e riconversione urbanistica ed ambientale meglio definite nella successiva fase operativa con il PI.

Il valore ed il riconoscimento del credito edilizio potrà essere scomposto in relazione alle azioni previste del PAT e ai diversi tessuti su cui si "riscuote ed esercita" secondo indirizzi meglio sviluppati successivamente dal PI, e, soprattutto, nel riconoscimento di due sistemi caratterizzanti il Piano: l'urbanizzazione consolidata ed il territorio agricolo.

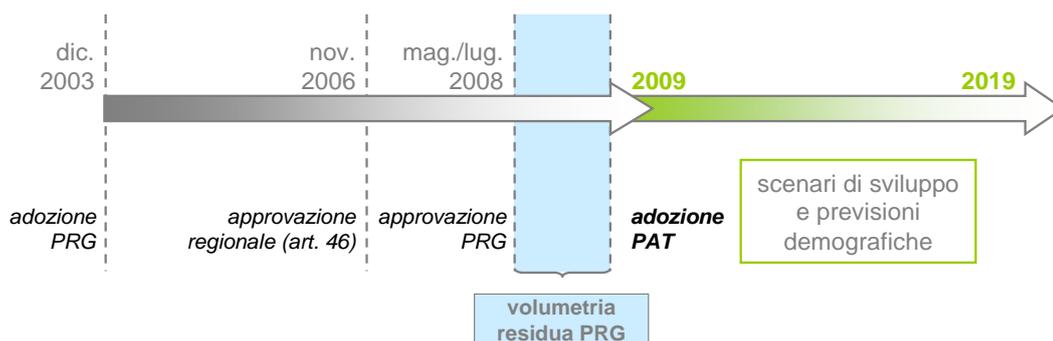
¹ per una trattazione esaustiva si rimanda alle norme tecniche.

² per una trattazione esaustiva si rimanda alle norme tecniche.

2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale

Il PRG vigente è entrato in vigore di recente nel luglio 2008 (approvato il 26.05.2008 con DGRV n.1306), pur essendo stato adottato nel dicembre 2003 (adottato il 13.12.2003 con DCC n.66) per il complesso iter affrontato. Questo significa che, le stime previste nel 2003 hanno potuto avere attuazione solo dal 2008 “trascinandosi” una notevole quota volumetrica residua.



Il PRG vigente ha ipotizzato 18.207 abitanti teorici totali derivanti da un incremento di **4.883** degli abitanti al 2003 (13.325), utilizzando il dato di 150 m³/ab (riferimento di legge), mentre, in un rapporto più realistico di 250 m³/ab (previsione correttiva), ha stimato che l'incremento teorico previsto fosse pari a **2.930** abitanti.

L'incremento volumetrico corrispondente risultava pari a **719.231 m³**, distribuito per il 34% dalle zone di espansione già programmate, per il 18% dalle zone a progettazione coordinata, per il 19% dalle zone di ristrutturazione (fonte tavola 14 PRG vigente).

<i>previsioni PRG</i>	<i>m³/ab</i>	<i>incremento abitanti</i>	<i>incremento volumetrico</i>
previsione dimensionamento ipotizzabile al 2013	150	+ 4.883	719.231 m³
previsione correttiva al 2013	250	+ 2.930	

Da una verifica puntuale, condotta con l'Ufficio di Piano, la volumetria derivante dalle **aree non attuate del PRG** è pari a **375.537 m³**. Per il calcolo sono stati utilizzati gli indici previsti per le differenti ZTO ed il volume assegnato (pari a 600 m³) per gli interventi edilizi diretti.

Suddividendoli per le rispettive ZTO si ottiene la seguente tabella:

Lotti liberi suddivisi per ZTO	m ³
B2	21.490
B3	14.410
C1.1	52.655
C1.2	6.094
C2.1	120.145
C2.2	2.652
C2.3	101.314
C3	48.377
E4	8.400
totale	375.537

Tale volumetria sarà pertanto fatta propria dal PAT e costituirà parte dell'incremento volumetrico stimato dalle previsioni del Piano (capitolo 2.2.2).

2.2 Il fabbisogno residenziale

2.2.1 I parametri di riferimento

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune prefigura, nel limite temporale del decennio, le esigenze in termini abitativi della popolazione residente, e definisce le modalità con cui, tramite i successivi Piani degli Interventi, sarà possibile rispondervi.

L'Ufficio di Piano ha rilevato i volumi degli edifici rilasciati nel corso degli ultimi 5 anni, riassumibili come nella tabella a seguire:

Anni	Vol. rilasciati
Anno 2004	90.070 m ³
Anno 2005	53.317 m ³
Anno 2006	68.263 m ³
Anno 2007	68.807 m ³
Anno 2008	33.334 m ³
totale	313.791 m³

Come riconosciuto anche dal PTRC, il fabbisogno abitativo è la risultante di un complesso di fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non può essere predeterminato in modo certo.

Per il dimensionamento del fabbisogno residenziale si è partiti dai seguenti dati rilevati in fase di analisi: **il volume medio per unità immobiliare (A) e la contrazione della dimensione familiare (B).**

(A) Volume medio per unità immobiliare

Il volume medio per unità immobiliare nel Comune è risultato essere di 400 m³ (dato rilevato dall'Ufficio di Piano).

Ai fini del dimensionamento del Piano, si è pertanto assunto un volume urbanistico di riferimento pari a 480 m³/alloggio (comprese le destinazioni compatibili).

volume medio unità immobiliare	400,00 m ³
mix funzionale ³ (20% del volume)	80,00 m ³
TOTALE	480,00 m³

Poiché la dimensione media della famiglia al 2019 risulterà in prima ipotesi essere presumibilmente di 2,3 comp/fam (ns elaborazione modello previsionale), ne consegue che il rapporto m³/ab sarà di 209,00 m³/ab così ripartito:

- 167,00 m³ propriamente residenziali;
- 42,00 m³ per funzioni compatibili in contesti residenziali.

(B) le dinamiche della popolazione e la contrazione familiare

Il fabbisogno residenziale insorgente fino al 2019 deriva essenzialmente dall'incremento demografico e dalla contrazione della dimensione familiare.

Di questi riferimenti occorre sottolineare il carattere di orientamento piuttosto che di prescrizione. Il legame sociale che sussiste tra la domanda abitativa e l'offerta residenziale è complesso, dato che il punto di partenza di qualsiasi considerazione quantitativa sulla domanda abitativa non può solo essere rappresentato dall'evoluzione della dinamica demografica e dalle sue determinanti variabili, ma deve, altresì, caratterizzarsi quale risposta ad una strategia territoriale di pianificazione.

anno 2008 (fonte anagrafe)	
popolazione residente (abitanti)	14.386
numero di famiglie	5.513
numero medio di componenti per famiglia	2,61

Tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, può essere stimato che il numero medio dei componenti della famiglia scenda, al limite estremo della proiezione, a 2,3 abitanti.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 2.557 abitanti (ns elaborazione modello previsionale), che l'attuale popolazione residente è di 14.386 abitanti con 5.513 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente appunto verso i 2,3 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento del numero di famiglie:

³ Poiché nelle zone prevalentemente residenziali sono generalmente presenti o ammissibili funzioni compatibili (uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio), per il calcolo delle potenzialità edificatorie "lorde" si è ritenuto ragionevole prevedere una quota del 20% per funzioni non residenziali.

incremento del numero di famiglie previste per il decennio di riferimento	
per incremento demografico (2.557/2,3)	1.112
per suddivisione degli attuali nuclei familiari [(14.386/2,3) – 5.513]	742
TOTALE	1.854

2.2.2 Gli scenari prefigurati: un riferimento per una scelta sostenibile.

Sono stati valutati tre diversi scenari per definire la corretta ipotesi di sviluppo per il decennio di riferimento del Piano. Il primo (lineare) deriva da un'analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio (1989-2008), prendendo in considerazione i principali indicatori demografici ed articolando il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione della popolazione all'anno 2019, mentre gli altri due corrispondono a previsioni formulate dal PTCP (prudenziale e di sviluppo)⁴.

1. **crescita lineare:** viene confermata la tendenza degli ultimi anni (crescita del 17,8%); la popolazione si attesterà su 16.943 abitanti (+2.557) e 7.367 famiglie (+1.854). Il conseguente fabbisogno volumetrico "lordo" risulterà di **889.920 m³**.
2. **scenario prudenziale del PTCP⁵:** viene assunta la previsione relativa allo scenario del PTCP che stima una evoluzione della popolazione maggiormente prudente rispetto all'ipotesi "di sviluppo" e considera per l'ambito in questione un incremento demografico nel medio-lungo periodo corrispondente al 22,4%. In questa ipotesi la popolazione si attesterà su 17.608 abitanti (+3.222) e 7.557 famiglie (+2.044). Il conseguente fabbisogno volumetrico per il comparto abitativo risulterà di **981.120 m³**.
3. **scenario di sviluppo del PTCP⁶:** viene assunta la previsione del PTCP che rappresenta uno scenario di sviluppo molto significativo della popolazione residente e considera per l'ambito in questione un incremento demografico nel medio-lungo periodo corrispondente al 29,2%. In questa ipotesi la popolazione si attesterà su 18.587 abitanti (+4.201) e 7.977 famiglie (+2.464). Il conseguente fabbisogno volumetrico "lordo" risulterà di **1.182.720 m³**.

Lo scenario per definire la corretta ipotesi di sviluppo per il periodo di riferimento del Piano deve necessariamente confrontarsi con le dinamiche demografiche, ma al tempo stesso deve cercare di rispondere ed esprimere compiutamente gli obiettivi strategici prefigurati. Pertanto, se da un lato è inevitabile valutare i valori ed i dati conseguenti alle analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio (sono stati presi in considerazione i principali indicatori demografici ed

⁴ Non è stato preso in considerazione lo scenario naturale previsto dal PTCP che rappresenta l'ipotesi evolutiva della popolazione in assenza di flussi migratori, mantenendo invariato il trend naturale del periodo 1995-2005.

⁵ Gli indicatori utilizzati nel PTCP (2020), pur se con orizzonti temporali differenti, sono stati ritenuti consoni ad una stima per il decennio di riferimento del PAT (2019).

⁶ Ibidem.

articolato il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione⁷ della popolazione all'anno 2019), dall'altro è assolutamente indispensabile riconoscere le potenzialità del territorio e favorire le dinamiche di sviluppo in atto per rafforzare il ruolo della città e migliorarne la qualità abitativa in termini di residenza.

scenari futuri	abitanti	famiglie	incremento volumetrico [m ³]
<i>situazione attuale - 2008</i>	14.386	5.513	---
scenario a crescita lineare - 2019	16.943 (+2.557)	7.557 (+1.854)	889.920
scenario prudenziale (PTCP) - 2019	17.608 (+3.222)	7.557 (+2.044)	981.120
scenario di sviluppo (PTCP) - 2019	18.587 (+4.201)	7.977 (+2.464)	1.182.720

Valutate le tre ipotesi di sviluppo, coerentemente con gli obiettivi preliminari definiti (capitolo 1), il PAT ha fatto proprio lo **scenario di crescita lineare**.

Il volume lordo necessario, comprese le funzioni compatibili (mix funzionale), per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio dovuta da un lato all'incremento delle famiglie e dall'altro alla volontà di definire una strategia territoriale sostenibile, **sarà di complessivi 889.920 m³**.

Detto fabbisogno sarà soddisfatto dalle previsioni del PAT che comprendono:

- la **volumetria residua del PRG vigente** confermata (capitolo 2.1);
- le **nuove previsioni del PAT** rispetto al PRG vigente.

In particolare, la volumetria residua del PRG vigente, è valutata:

- considerando il volume edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;
- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi collaudati o in fase di realizzazione.

2.3 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali

Il PAT considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commerciale ed il direzionale, alla luce di quanto detto in precedenza, quale unione di due componenti:

- una **componente di servizio alla residenza**, rappresentata da attività commerciali al dettaglio quali uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, agenzie, banche, assicurazioni, luoghi di svago, etc..., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri, funzionali alla costruzione del "mix funzionale";
- una **componente slegata dalla residenza**, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, negli opportuni ambiti funzionali.

Rispetto al primo punto, quindi, i nuovi spazi commerciali e direzionali quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo si possono valutare nel 20% del nuovo volume

⁷ Per le proiezioni demografiche dello scenario si è usato un modello che, da un lato, ha un forte carattere analitico, in quanto suddivide la popolazione per classi di età, e dall'altro deterministico dal momento che non si avvale del concetto di probabilità ma si basa su fatti empirici.

residenziale determinato, pari a circa **177.984 m³** (889.920 m³ ⊗ 20%). Valore che, ipotizzando una altezza di interpiano di 3 m, corrisponde a **59.328 m²** di superficie lorda di pavimento. Tale quantità, peraltro, risulta già quantificata all'interno del fabbisogno residenziale come "mix funzionale".

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali di cui si è manifestata esigenza, andrà a collocarsi prevalentemente negli ambiti di aree a funzione specializzata così come indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità. **Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali è, pertanto, stimato in 50.000 m²** di superficie lorda di pavimento e, relativamente alle specificazioni di cui sopra, può essere riassunto come nella seguente tabella:

	SUPERIFICIE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
totale	50.000 m² (slp)	100 m² ogni 100 m² (slp)

2.4 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi. Industria e artigianato.

Per quanto riguarda il settore produttivo, **non sono previste ulteriori espansioni.** Conseguentemente il PAT si prefigge **l'obiettivo di completare e migliorare gli insediamenti esistenti.**

2.5 Il fabbisogno per il comparto turistico

Il PAT per perseguire il rafforzamento del settore turistico, quale attività complementare alla valorizzazione del territorio naturale e agricolo, non prevede volumetrie specifiche aggiuntive ma riconosce le quantità ammesse ai sensi della vigente legislazione in materia.

3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

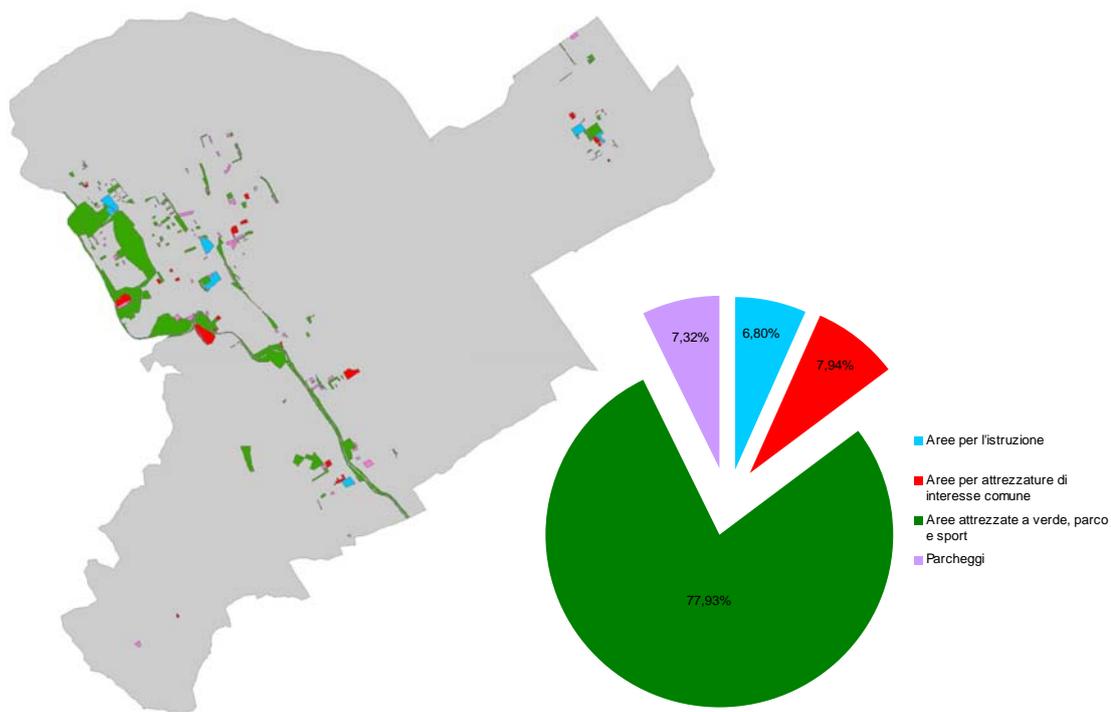
Il PAT determina le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Primo passo è, pertanto, la definizione e quantificazione dei servizi (F1 – attrezzature per l'istruzione, F2 – attrezzature di interesse comune, F3 – attrezzature a parco, verde e sport, F4- parcheggi) presenti nel Comune di Malo che deriva dal Piano Regolatore Generale approvato nell'anno 2008 e dal successivo rilevamento sul territorio dei servizi attuati.

3.1 La dotazione di servizi da PRG

Il Piano Regolatore Vigente ha individuato una dotazione di servizi pari a 1.105.802,22 m² così suddivisi: 78 % (861.733,62 m²) ad aree attrezzate a verde, parco e sport, circa l'8% (87.830,88 m²) ad aree per attrezzature di interesse comune, circa il 7% (80.945,67 m²) a parcheggi e il 6,8% (75.240,83 m²) ad aree per l'istruzione

Tipo	Superficie m ²	%
F1 aree per l'istruzione	75.214,83	6,80%
F2 aree per attrezzature di interesse comune	87.830,88	7,94%
F3 aree attrezzate a verde, parco e sport	861.733,62	77,93%
F4 parcheggi	80.954,67	7,32%
F5 impianti tecnologici	68,21	0,01%
	1.105.802,22	100,0%



La **dotazione di servizi per abitante**, così come configurati dal PRG (considerando la popolazione prevista di 18.207 abitanti) è pari a **61 m²/ab.**

Di questi servizi (1.105.802,22 m²) circa il 67,4% sono attuati (744.911,02 m²) ed il 32,6% (360.891,20 m²) non sono attuati.

	Superficie m²	%
servizi non realizzati	360.891,20	32,6%
servizi realizzati	744.911,02	67,4%
	1.105.802,22	100,0%



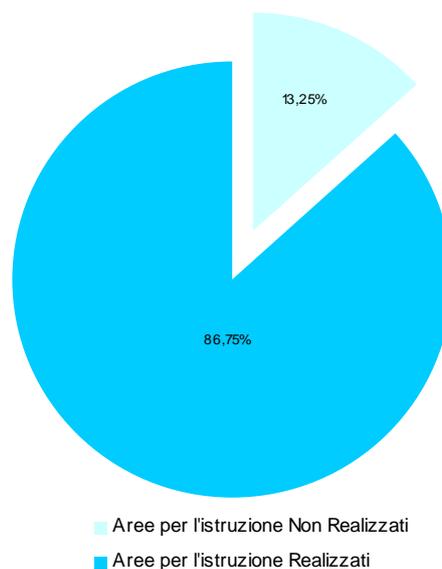
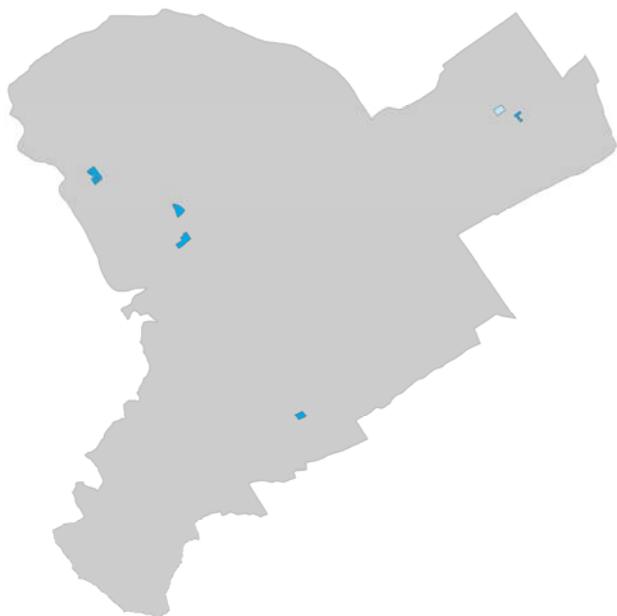
3.1.1 Verifica e stato di attuazione

F1- Aree per l'istruzione

La superficie di aree per l'istruzione è di 75.214,83 m² di cui il 13% pari a 9.961,19 m² non realizzata e circa l'87% (65.251,65 m²) realizzati.

Le aree per l'istruzione sono localizzate nelle tre principali frazioni di Malo ossia il centro di Malo dove sono presenti scuola materna, due scuole elementari e una media e un Istituto comprensivo (materna, elementare e media). In località San Tomio è presente una scuola materna, una elementare e una media. In località Molina risulta realizzata la scuola materna ed elementare e rimane l'unica area non realizzata delle aree per l'istruzione.

Tipo	Sup m ²	%
F1 Aree per l'istruzione non realizzati	9.963,19	13,25%
F1 Aree per l'istruzione realizzati	65.251,65	86,75%
	75.214,83	100,00%

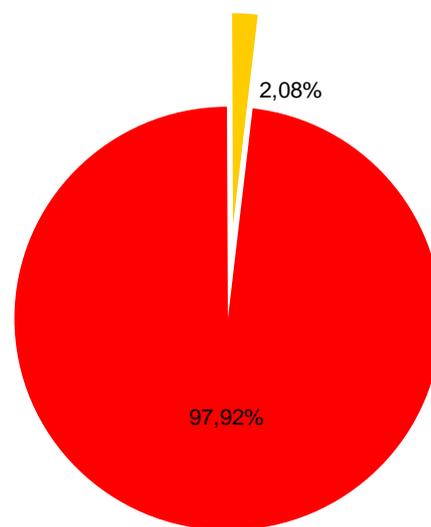


F2 - Aree per attrezzature di interesse comune

Sono destinate ad attrezzature, a carattere prevalentemente pubblico, per attività amministrative, partecipative, sociali, culturali, religiose, sanitarie, associative, assistenziali e ricreative nonché alle funzioni a queste connesse, già esistenti ovvero da reperire preferibilmente all'interno del patrimonio edilizio storico.

Nel territorio di Malo la dotazione di servizi F2 è quasi completamente realizzata al di fuori di un 2% (1.823,21 m²) nel centro di Malo che corrisponde a istituti assistenziali.

Tipo	Sup m ²	%
F2 Aree per attrezzature di interesse comune non Realizzati	1.823,21	2,08%
F2 Aree per attrezzature di interesse comune realizzati	86.007,68	97,92%
	87.830,88	100,00%



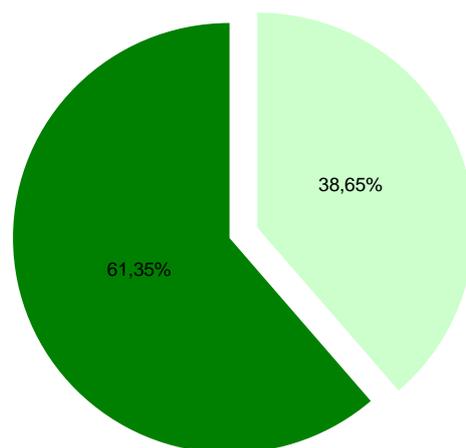
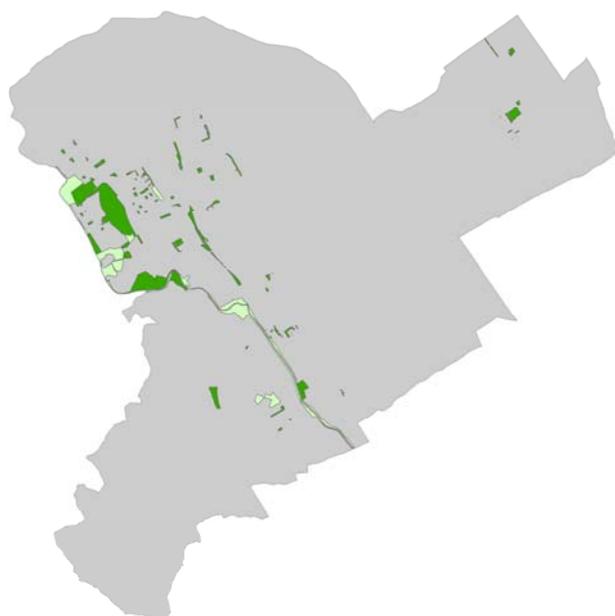
- Aree per attrezzature di interesse comune Non Realizzati
- Aree per attrezzature di interesse comune Realizzati

F3 - Aree attrezzate a verde, parco e sport

Le aree destinate a verde, parco e sport occupano una superficie pari a 861.733,62 m² di cui il 61% (528.670,60 m²) realizzate ed il 39% pari a 333.063,03 m² non realizzate.

Nella frazione di Molina le aree a verde sono state realizzate completamente mentre nel centro di Malo e a San Tomio alcune aree a verde non sono state ancora realizzate, è importate ricordare che parte delle aree a verde non realizzate rientrano nel Progetto Speciale "Livergon-Giara"

Tipo	Sup m ²	%
F3 Aree attrezzate a verde, parco e sport non Realizzati	333.063,03	38,65%
F3 Aree attrezzate a verde, parco e sport realizzati	528.670,60	61,35%
	861.733,62	100,00%

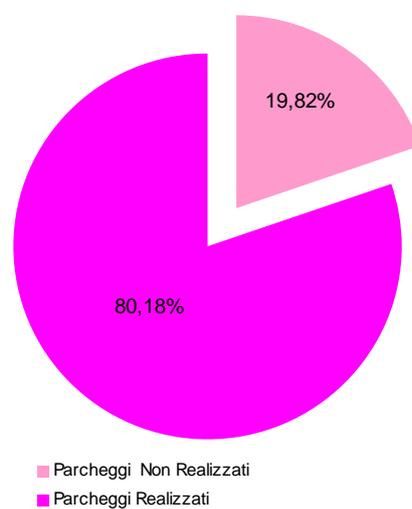


■ Aree attrezzate a verde, parco e sport Non Realizzati
■ Aree attrezzate a verde, parco e sport Realizzati

F4 – Parcheggi pubblici

La superficie destinata a parcheggio dal PRG è pari a 80.954,67m² di cui il 20% non realizzato (16.041,78 m²) e l'80% (64.912,89 m²) realizzato.

Tipo	Sup m ²	%
F4 Parcheggi non Realizzati	16.041,78	19,82%
F4 Parcheggi realizzati	64.912,89	80,18%
	80.954,67	100,00%

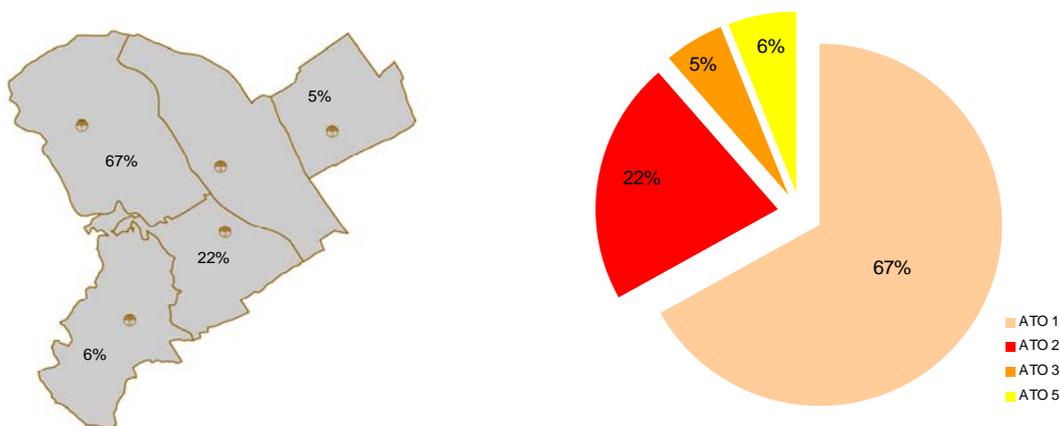


3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti

Ai fini del corretto dimensionamento delle aree a servizi e alla luce di quanto introdotto dalla LR n.11/04, che prevede che le dotazioni minime di aree per servizi siano “individuate in ragione delle diverse destinazioni d’uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ambiti territoriali omogenei e alle caratteristiche del tessuto insediativo”, è utile definire il quadro dei servizi esistenti ripartendoli per le ATO, così come individuate dal PAT. Infatti, l’introduzione degli Ambiti Territoriali Omogenei, ai sensi dell’articolo 13 co.1 lettera k) della LR n.11/2004, obbliga il PAT a confrontarsi con la ripartizione delle quantità esistenti allo stato attuale dal PRG previgente suddetti ATO.

La suddetta quantità è, allo stato attuale del PRG previgente, così ripartita nelle quattro ATO definite dal PAT per il Comune di Malo.

	Realizzati m ²	%	Non realizzati m ²	%	Totale m ²	%
ATO 1	555.948,06	75%	183.273,04	51%	739.221,85	67%
ATO 2	75.326,68	10%	165.600,67	46%	240.927,46	22%
ATO 3	47.949,57	6%	9.963,19	3%	57.912,82	5%
ATO 4		0%		0%		0%
ATO 5	65.686,71	9%	2.054,30	1%	67.741,10	6%
TOTALE	744.911,02		360.891,20		1.105.803,22	



Nel comune di Malo i servizi sono suddivisi principalmente nell’ATO1 (67%) ossia l’ambito del capoluogo di Malo e nell’ATO2 (22%) frazione di San Tomio. Mentre l’ATO 3 corrispondente alla frazione di Molina i servizi risultano essere scarsi e pari al 5% così come nell’ATO 5 della collina i servizi sono pari al 6%. Nell’ATO4, vista la conformazione prevalentemente agricola non sono presenti servizi.

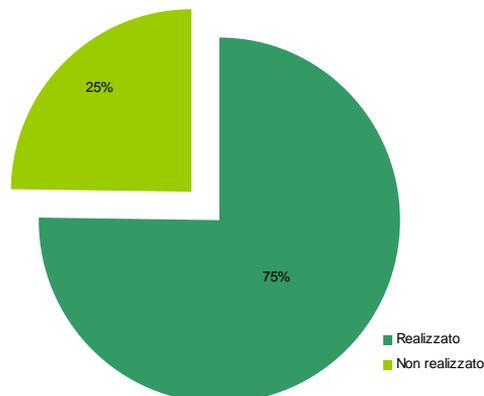
Di seguito si riporta lo stato di attuazione dei servizi scomposti per tipologia per ATO.

ATO 1 – Ambito urbanizzato del capoluogo

L'ATO 1 corrisponde al capoluogo di Malo il 75% dei servizi è stato realizzato mentre il 25% non è ancora realizzato. La dotazione di aree per l'istruzione, aree di interesse comune, verde parco e sport e parcheggi risultano soddisfacenti per gli abitanti insediati, infatti, sulla base della popolazione calcolata al 2008 nell'ATO 1 di 9272 abitanti, la dotazione media di servizi è pari a circa 80 m²/ab.

Nell'ATO sono state realizzate tutte le aree per l'istruzione, infatti, è presente una scuola materna, due scuole elementari e una media. Delle aree per attrezzature di interesse comune è stato realizzato il 94% e rimane da attuare una zona.

	Superficie totale (m ²)	Realizzato m ²	%	Non realizzato m ²	%
F1	51.241,25	51.241,25	100%	--	--
F2	32.768,44	30.945,23	94%	1.823,21	6%
F3	603.985,02	429.834,01	71%	174.151,01	29%
F4	51.226,40	43.927,57	86%	7.298,83	17%
totale	739.221,10	555.948,06	75%	183.273,04	25%



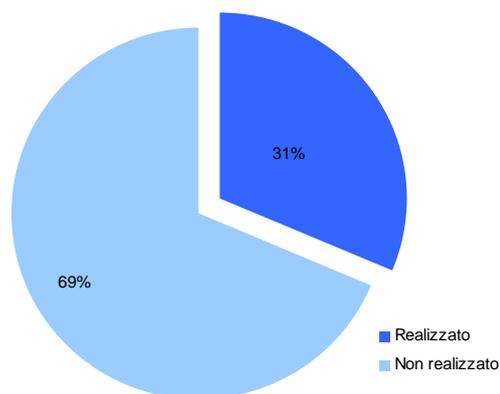
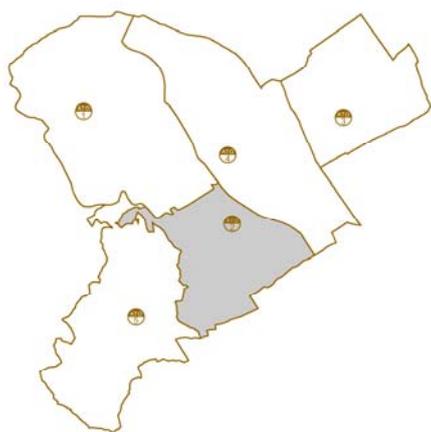
ATO 2 - Ambito urbanizzato della frazione di San Tomio

L'ATO 2 corrisponde alla frazione di San Tomio in questa frazione la superficie destinata a servizi è pari a 240.927 m²

Le aree per l'istruzione e quelle di interesse comune sono entrambe realizzate, risulta irrealizzato ancora l'82% delle aree a verde, parco e sport e il 37% dei parcheggi.

Anche in questo caso i servizi risultano ampiamente sufficienti per la popolazione insediata, infatti i 2411 abitanti residenti nella zona hanno a disposizione circa 99 m²/ab.

	Superficie totale (m ²)	Realizzato m ²	%	Non realizzato m ²	%
F1	9.045,96	9.045,96	100%	--	--
F2	21.138,93	21.138,93	100%	--	--
F3	192.682,00	33.769,98	18%	158.912,02	82%
F4	18.060,46	11.371,81	63%	6.688,65	37%
totale	240.927,35	75.326,68	31%	165.600,67	69%



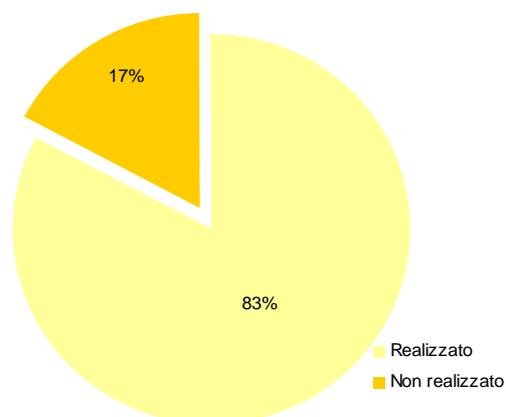
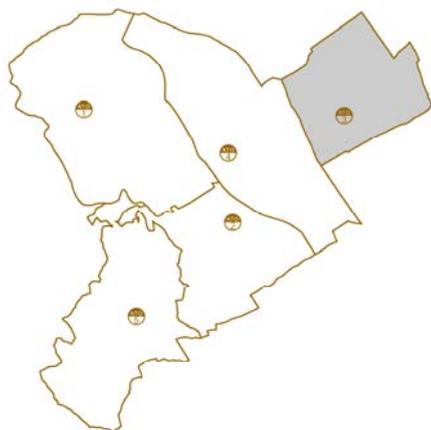
ATO 3 - Ambito urbanizzato della frazione di Molina

L'ATO 3 corrisponde alla frazione di Molina localizzata a est del centro di Malo al confine con il comune di Thiene, Marano Vicentino e Villaverla. Questo territorio è caratterizzato dal passaggio dell'Autostrada A31-Valdastico, dalla zona produttiva a nord est e dall'abitato che si sviluppa lungo la strada principale di via Colleoni.

In questa porzione di territorio sono insediati circa 1486 abitanti e i servizi, quali attrezzature di interesse comune, aree verde parco e sport e parcheggi, previsti dal PRG sono realizzati rimane da realizzare il 67% delle aree per l'istruzione.

Lo standard di servizi anche il questa ATO è soddisfatto infatti la dotazione di servizi è pari a 39 m²/abitante.

	Superficie totale (m ²)	Realizzato m ²	%	Non realizzato m ²	%
F1	14.927,62	4.964,44	33%	9.963,19	67%
F2	8.400,25	8.400,25	100%		
F3	26.957,46	26.957,46	100%		
F4	7.559,21	7.559,21	100%		
totale	68,21	68,21	100%		



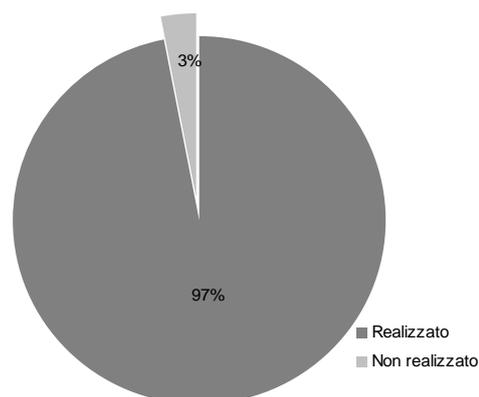
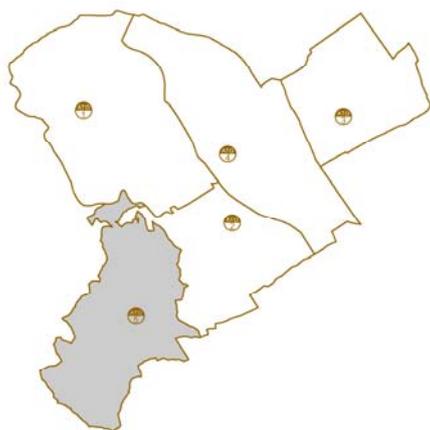
ATO 5 - Ambito naturale della collina

L'ATO 5 è localizzata a sud ovest del centro di Malo, nell'ambito collinare di Monte Pian.

In questo territorio non sono presenti aree per l'istruzione mentre risultano completamente realizzate le aree di interesse comune e le aree a verde parco e sport mentre le aree dei parcheggi risultano realizzate al 50%.

Anche in questo caso la dotazione di servizi risulta sufficiente.

	Superficie totale (m ²)	Realizzato		Non realizzato	
		m ²	%	m ²	%
F1					
F2	25.523,26	25.523,26	100%		
F3	38.109,15	38.109,15	100%		
F4	4.108,60	2.054,30	50%	2.054,30	50%
totale	67.741,01	65.686,71	97%	2.054,30	3%



3.2 Il PAT e le dotazioni minime di aree per servizi

Ai sensi dell'articolo 31 della LR n.11/2004, il PAT si confronta con una strutturale innovazione rispetto alle dotazioni minime di aree per servizi, ammettendo che la quantità di queste ultime sia definita in ragione delle diverse destinazioni d'uso ed in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Nella legislazione urbanistica italiana gli spazi pubblici, cioè di proprietà pubblica, debbono essere previsti in quantità determinate (standards), proporzionali agli abitanti (ed indirettamente ai volumi edificati) e secondo un'articolazione funzionale altrettanto determinata. Ispirata ad una sia pur corretta valutazione quantitativa e funzionale delle necessità di spazi pubblici entro una città compatta, la legge relativa alle aree a standard ha avuto generalmente e paradossalmente un'applicazione poco attenta al disegno complessivo degli spazi pubblici al ruolo che essi potevano sostenere nel dare forma e struttura alla compagine urbana. A Malo, contrariamente ad altre realtà venete, tale "disegno" degli spazi pubblici, oltre ad essere ben riconosciuto, risulta ben strutturato. È, pertanto, su tale considerazione che il PAT ne conferma l'impianto, attivando però politiche per un suo rafforzamento e, soprattutto, per un suo strutturale miglioramento in termini qualitativi.

Dall'analisi precedentemente effettuata (capitolo 3.1) emerge che la dotazione quantitativa del PRG vigente appare soddisfacente, soprattutto con l'attuazione dei servizi già esistenti. Per quanto riguarda il loro grado di efficacia in relazione sia alla localizzazione e alla tipologia, si osserva che il capoluogo e la frazione di San Tomio risultano ben strutturate, mentre una relativa sufficienza si manifesta nella frazione di Molina. Le ATO (4 e 5) a carattere prevalentemente naturale, vista la loro peculiare caratterizzazione, non vengono valutate nel progetto complessivo in quanto non presentano quei caratteri urbani che richiedono una strutturale programmazione, se non per i servizi strettamente legati alla residenza.

Dotazione complessiva di aree per attrezzature e servizi configurabili come standard urbanistici per la residenza

	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
* Aree per istruzione	4,5 mq/ab	4,5 mq/ab	15 mq/ab	30 mq/ab
Superfici previste PRG	75.215	87.831	861.734	1.105.734
Superfici aggiuntive PAT	11.075	11.075	36.915	73.830
Totale	86.289	98.905	898.649	1.179.564

* la ripartizione dei 30 mq/ab è una prima ipotesi definita dal PAT, che successivamente può essere ritarata in sede di PI

Dotazione per abitante di aree per attrezzature e servizi configurabili come standard urbanistici per la residenza

	Aree per istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
Riferimento parametro di legge	4,5 mq/ab	4,5 mq/ab	15 mq/ab	3,5 mq/ab	27,5 mq/ab
Abitanti teorici PRG: 18.207					
Superfici previste PRG	75.215	87.831	861.734	80.955	1.105.734
Superficie media per abitante	4	5	47	4	
Riferimento parametro di legge	5 mq/ab	5 mq/ab	15 mq/ab	5 mq/ab	30 mq/ab
Abitanti teorici PAT: 18.644					
Superfici complessive PAT	86.289	98.905	898.649	95.721	1.179.564
Superficie media per abitante	5	5	48	5	

Rispetto alle dotazioni previste dal PRG vigente e alla sua sostanziale conferma, il PAT ha ritenuto di aumentare la dotazione minima di aree per servizi in riferimento agli abitanti teorici complessivi previsti, ovvero rispetto al nuovo carico urbanistico programmato. Inoltre, relativamente alla dotazione minima prevista per legge (30 m²/ab, LR n.11/2004), il PAT in prima ipotesi ridistribuisce le quantità coerentemente alla vigente programmazione, anche se sarà successivamente con il PI che verrà precisata l'articolazione della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, anche e soprattutto in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Confrontando la dotazione prevista dal PRG con quella attesa (futura) con il PAT, si può evidenziare come vi sia una redistribuzione e riequilibrio generale delle quantità.

4. L'ARTICOLAZIONE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO DEL PAT

Con riferimento alle specificazioni riportate per ogni singolo sistema precedentemente trattato, il dimensionamento del PAT con riferimento al PRG vigente può essere riassunto come alla tabella sottostante:

	CAPACITÀ RESIDUA PRG	CARICO AGGIUNTIVO	TOTALE PAT
residenziale	375.537 m³	514.383 m³	889.920 m³
commerciale/direzionale	---	50.000 m² (slp)	50.000 m² (slp)
produttivo	5.483 m²	---	quantità ammesse PTCP

Si può quindi evidenziare come nel PAT:

- la **capacità residua del PRG per il sistema residenziale ricopre un elevata quantità di metri cubi disponibili**, visto che il PRG è di recente approvazione;
- le **nuove previsioni per il sistema commerciale e direzionale sono legate soprattutto all'insediamento di medie strutture di vendita** (la componente legata alla residenza è stata integrata al comparto residenziale quale "mix funzionale");
- le **nuove previsioni per il sistema produttivo rientrano all'interno dei limiti previsti dal PTCP**, secondo previsioni di eventuali ampliamenti fisiologici delle aree esistenti, conformemente al piano provinciale.

4.1 La determinazione dei parametri teorici

La verifica del dimensionamento del PAT si confronta con alcune importanti novità introdotte con la LR n.11/2004, quali:

- la determinazione, per ATO (ambiti territoriali omogenei), dei parametri tecnici di dimensionamento;
- le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- la definizione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Lo standard per abitante teorico, nella nuova LR n.11/2004, è quantificato in 150 m³ di volume residenziale lordo (articolo 31, co.8). La nuova legge urbanistica prevede, altresì, che il PAT possa rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Nel Comune, per quanto riguarda il rapporto tra abitante e volume residenziale, si registra un valore medio leggermente superiore a quello previsto di 150 m³/abitante come verificato al precedente capitolo (capitolo 2.2.1) si è dunque deciso di procedere con il parametro medio di 209 m³/ab.

La nuova legge ha, inoltre, elevato a 30 m²/ab le dotazioni minime di aree per servizi (articolo 31, co.3) e previsto che tali quantità, relativamente al dimensionamento residenziale del piano, siano calcolati sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati a nuove espansioni e trasformazioni (articolo 31, co.7); altresì, ha introdotto una

importante novità: il dimensionamento deve essere fatto sulle destinazioni d'uso e, quindi, il PAT deve disporre aree per servizi in ragione delle funzioni delle diverse zone.

Questo permette di determinare alcuni valori generali fondamentali del dimensionamento del nuovo Piano di Assetto del Territorio: la quantità di nuova volumetria residenziale edificabile, le nuove superfici produttive, commerciali e direzionali ed i corrispettivi standard urbanistici necessari ai nuovi insediamenti. Relativamente alle dotazioni minime di aree per servizi delle altre destinazioni d'uso, i parametri di riferimento utilizzati sono quelli corrispondenti all'articolo 31, co.3 della LR n.11/2004.

La corrispondente **superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali previsti dal PAT corrisponde a 73.830 m²**, considerando solo il carico aggiuntivo. Conformemente agli obiettivi della LR n.11/04, che programma il passaggio da standard di tipo quantitativo a qualitativo e che prevede l'articolazione delle tipologie di standard in funzione delle diverse esigenze espresse, **la dotazione complessiva delle superfici minime a standard per gli insediamenti residenziali è stata calcolata sul monte complessivo e corrisponde a 559.320 m²** ([res ins+abitanti teorici] \otimes 30m²), assicurando, quindi, una adeguata dotazione.

	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDENZIALE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
totale*	889.920 m³	559.320 m²

(*) *Nel monte complessivo del fabbisogno residenziale calcolato, non si è considerato l'ulteriore volume realizzabile in ampliamento dei fabbricati esistenti. I volumi relativi agli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti, senza incrementi del numero di unità immobiliari, verranno definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili, conformemente a quanto riportato nelle norme tecniche del Piano.*

Ai sensi dell'articolo 32, co.4 della LR n.11/2004, qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto dalla stessa legge.

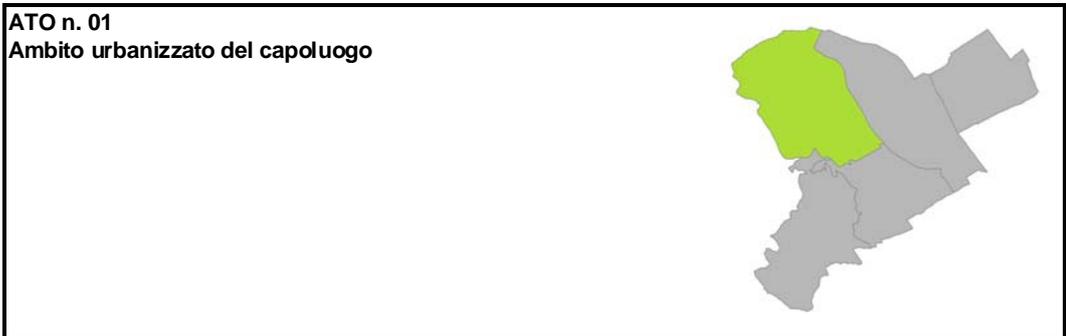
4.2 La suddivisione per ATO

Di particolare importanza nel determinare le scelte future del Piano Regolatore Comunale risultano i temi della ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

	volumetria residenziale residua da PRG	volumetria residenziale aggiuntiva	volumetria residenziale complessiva	superficie commerciale direzionale aggiuntiva (slp)	superficie produttiva residua da PRG
ATO 1	283.287 m ³	212.418 m ³	495.705m ³	---	---
ATO 2	57.400 m ³	180.665 m ³	238.065 m ³	50.000 m ²	---
ATO 3	26.450 m ³	59.300 m ³	85.750 m ³	---	5.483 m ²
ATO 4	5.400 m ³	15.200 m ³	20.600 m ³	---	---
ATO 5	3.000 m ³	46.800 m ³	49.800 m ³	---	---
	375.537 m³	514.383 m³	889.920 m³	50.000 m²	5.483 m²

4.2.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m ²
residenziale	m ³	283.287	212.418	30 m ² /ab	30.480
commerciale/direzionale	(slp) m ²	---	---	100m ² /100m ²	---
produttivo	m ²	---	---	10m ² /100m ²	---
turistico/ricettivo	m ³	---	---	15m ² /100m ³	---
		abitanti insediati		9.650	
		abitanti teorici		2.371	
		aree per servizi richieste (m ²)		71.130	



Descrizione

L'ambito si caratterizza per essere la parte del territorio di Malo maggiormente urbanizzato nel quale sono presenti il capoluogo Malo e la frazione Case di Malo.

L'ambito comprende il centro storico di Malo nella zona sud e il centro storico di Case di Malo nella zona nord est.

Il sistema insediativi si sviluppa attorno al centro storico in direzione nord e ad est della SP46. il tessuto edilizio complessivo del capoluogo si sviluppa quasi senza soluzione di continuità con la frazione di San Tomio a sud e Case di Malo a nord, appare abbastanza denso ma non completamente saturo per via di alcuni spazi verdi sia nell'area storica che in quella di espansione. Più a nord del colle "Montecio" si è significativamente espanso anche il centro urbano di Case di Malo che è cresciuta attorno all'originale nucleo storico con maglie stradali in gran parte ortogonali.

Le espansioni più recenti interessano una zona immediatamente a sud del centro storico e a nord in un'ampia area di via Giovanni XXIII. Lungo la SP46 si attesta un ambito produttivo che si distingue in due zone produttive, una a ovest della SP46 più a carattere commerciale direzionale e una a est della SP46 a carattere maggiormente produttivo.

Per quanto riguarda i servizi il territorio del capoluogo presenta un sistema di parcheggi non molto articolato costituito da aree di sosta poco articolate ad eccezione di due parcheggi di grandi dimensioni. Le aree verdi sono costituite dal parco urbano del

Montecio e da una serie di giardini pubblici di quartiere e di dimensioni ridotte. Inoltre sono presenti impianti sportivi non agonistici e due scuole.

Parte del territorio più a nord a confine con il comune di San Vito di Leguzzano è ancora ad uso agricolo.

Obiettivi

Malo capoluogo manterrà l'attuale differenziazione funzionale e morfologica, impostata sull'asse est-ovest, confermando l'attuale impianto urbanistico. Un ruolo fondamentale riveste la realizzazione della variante alla Sp n.46. Se fino a pochi anni fa la Sp n.46 (attuale sedime) rappresentava un limite insuperabile da parte dello sviluppo residenziale, già con il nuovo piano regolatore tale limite sembra riconfigurarsi contestualmente al tracciato della nuova bretella. Lo sviluppo residenziale è previsto, ad est del capoluogo oltre l'attuale Sp n.46, completando un disegno ed un impianto urbano già avviato dalla recente variante al PRG confermandone anche i contenuti gestionali (forme perequative). Tale progetto si tradurrà con azioni volte al recupero di importanti aree degradate presenti o di futura dismissione all'interno del tessuto urbano, allo sviluppo di aree residenziali con livelli elevati di qualità urbana tipologica-morfologica e funzionale, definite a seguito di una attenta valutazione delle aree vuote, e alla riqualificazione di aree produttive la cui destinazione produttiva interferisce con lo sviluppo urbano, e sarà contenuto idealmente dal "segno antropico" che si verrà a definire con il tracciato della nuova bretella (variante Sp n.46).

Per l'asse corrispondente all'attuale sedime della Sp n.46, principale elemento di criticità del sistema stradale, il Piano predispone le condizioni per il relativo superamento, confermando lo specifico "Progetto speciale SP 46". L'attivazione di tale intervento coordinato, congiuntamente alle previsioni di riorganizzazione viabilistica previste con il programma complesso, intende dare un forte impulso per ripensare alla funzione del vecchio tracciato accentuandone il carattere di "cerniera urbana" a discapito della mera funzione di collegamento intercomunale.

In conformità alle indicazioni della pianificazione provinciale lo sviluppo a nord del comune sarà limitato ed in adiacenza ai tessuti esistenti per evitare la saldatura con i tessuti urbani del comune limitrofo e per preservare l'area a nord caratterizzata da segni di agro-centuriazione e strategica per avviare un progetto di riqualificazione ambientale. Inoltre, nel capoluogo, costituito da un tessuto urbano idealmente corrispondente alla città storica e consolidata, sarà perseguito il rafforzamento ed il consolidamento delle funzioni urbane di rango elevato, confermando da un lato le previsioni di recupero e valorizzazione del Centro Storico, avviate e definite dal PRCS del 2007, e dall'altra quelle di completamento delle aree residenziali previste; azioni che in fase operativa dovranno assicurare specifica attenzione alla qualità della vita nelle aree urbane (dotazione di servizi, aree verdi, standard elevati).

Sono presenti nella zona più agricola dell'ambito, degli interventi indirizzati a dare risposta alla domanda insediativa di carattere "diffuso".

L'ambito nella zona est è interessato dal progetto infrastrutturale della variante alla Sp n.46 con la relativa viabilità di collegamento con l'attuale strada provinciale. Per l'attuale viabilità è stato ripreso il progetto speciale della Sp n.46 che si sviluppa tra l'ATO 1 e 2 il quale ha come obiettivo la riqualifica dell'asse stradale e delle sue pertinenze attraverso il coordinamento di interventi pubblico-privati. L'ambito è, altresì, interessato dalla previsione del tracciato alternativo della circonvallazione ovest. Intervento viario da

ritenersi strategico per la risoluzione di alcune criticità infrastrutturali presenti nel territorio e per il rafforzamento delle sinergie intercomunali

4.2.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m ²
residenziale	m ³	57.400	180.665	30 m ² /ab	25.920
commerciale/direzionale	(slp) m ²	---	50.000	100m ² /100m ²	50.000
produttivo	m ²	---	---	10m ² /100m ²	---
turistico/ricettivo	m ³	---	---	15m ² /100m ³	---

Abitanti insediati	2.107	
Abitanti teorici	1.139	209 m ³

aree per servizi richieste (m ²)	84.170
--	--------

Descrizione

È un ambito prevalentemente urbano caratterizzato da un tessuto edilizio abbastanza denso ma non completamente saturo.

Il sistema insediativo residenziale si sviluppa ai piedi del monte Pian mentre il sistema produttivo è insediato lungo via Pasubio (Sp n.46). Il sistema produttivo è caratterizzato a est da funzioni prettamente industriali e a ovest da quelle commerciali. Vi è la presenza di attività industriali dedite all'estrazione e lavorazione delle argille che occupano aree dimensionalmente significative alla destra della Sp n.46 in direzione Schio.

Un ruolo importante, volto alla fruizione collettiva del territorio è rappresentata dal torrente Giara-Livergon che corre nella zona ovest dell'ambito e lungo il quale si sviluppa un percorso ciclo-pedonale che mette in connessione le aree sportive con il parco urbano del Montecio nel capoluogo.

Obiettivi

Il PAT prevede contestualmente alla valorizzazione dell'impianto storico presente, la tutela di due importanti ambiti destinati a "contesti figurativi dei complessi monumentali", corrispondenti rispettivamente a Villa Checcozzi-Reghellini (ora Dalle Rive Carli Valentino) e al Barco di Villa Ghellini.

Il PAT prevede alcuni interventi di espansione residenziale a ridosso del costruito di San Tomio e in un ambito in prossimità della Sp n.46. Tali interventi avverranno come ricucitura e completamento del tessuto edilizio esistente. Il Piano individua, inoltre, un

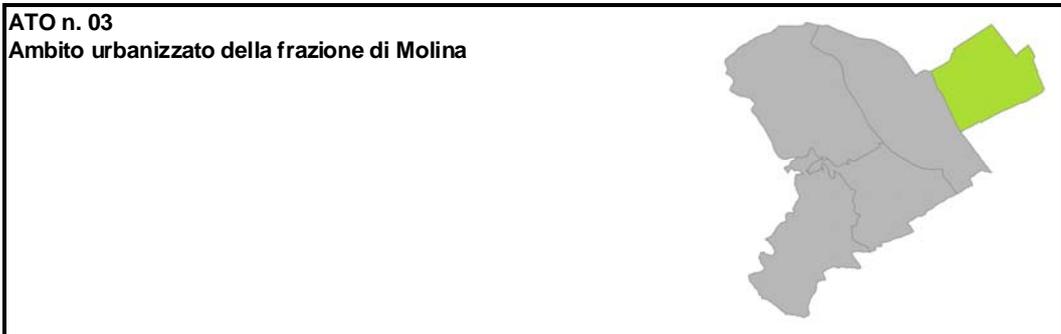
importante area di riqualificazione corrispondente ad un importante allevamento per il quale ambito propone interventi di riconversione, oltre ad altre piccole aree per le quali prevedere forme di riorganizzazione del tessuto esistente. Sono presenti limitati interventi di edificazione diffusa alle quali il piano cercherà, coerentemente agli obiettivi generali definiti, di dare risposta nella fase operativa.

È prevista la realizzazione della “porta sud di Malo” con un intervento di commerciale direzionale, mentre il comparto produttivo esistente potrà essere soggetto a una significativa riorganizzazione che potrà tradursi in una eventuale riduzione in fase operativa della superficie destinata a fornace.

L'ATO è interessata soprattutto da interventi infrastrutturali visto il passaggio della nuova SPV e del relativo casello autostradale che sarà localizzato all'incrocio con la nuova Sp n.46. A livello locale è prevista (protocollo di intesa intercomunale) la realizzazione di una nuova arteria, comprensiva della costruzione di un nuovo ponte, per il collegamento di S.Tomio di Malo a via Giare di Isola V.na al fine di collegare l'area di “Vallugana” alla Sp n.46 mediante un percorso che eviti l'attraversamento dei centri abitati di San Tomio di Malo e di Via Giare di Isola Vicentina da parte del traffico pesante generato dalle attività produttive collocate sulla destra Giara.

4.2.3 Ambito Territoriale Omogeneo n.3

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m ²
residenziale	m ³	26.450	59.300	30 m ² /ab	8.520
commerciale/direzionale	(slp) m ²	---	---	100m ² /100m ²	---
produttivo	m ²	---	---	10m ² /100m ²	---
turistico/ricettivo	m ³	---	---	15m ² /100m ³	---
		Abitanti insediati		1.440	
		Abitanti teorici		411	
				209 m ³	
		aree per servizi richieste (m ²)		12.330	



Descrizione

L'ambito è caratterizzato da un centro storico minore attorno al quale si sviluppa un sistema insediativo compatto di recente costruzione.

Il tessuto edilizio è denso e mediamente poroso. La frazione di Molina si è sviluppata per successive addizioni attorno al nucleo storico in due modi distinti: a sud della strada provinciale con una trama irregolare che denota una scarsa viabilità di quartiere; a nord della strada provinciale il tessuto è più regolare per la presenza di una viabilità ortogonale. Le più recenti espansioni sono nate in adiacenza al tessuto esistente sia a nord che a sud della Sp 48. la densità edilizia non è molto elevata ma il territorio appare piuttosto saturo. L'impianto complessivo sembra ben definito a nord della nuova viabilità provinciale.

La zona nord dell'ambito a confine con il comune di Marano Vicentino è presente una zona produttiva di medie dimensioni quasi completamente saturata.

Il territorio ovest dell'ambito ha carattere prettamente agricolo.

Obiettivi

Per tale ambito si propongono interventi di completamento del tessuto edilizio esistente e alcuni ambiti, prevalentemente a sud, per una contenuta espansione residenziale.

Nell'ambito sono stati perimetrati alcuni ambiti di edificazione diffusa per i quali prevedere, nella fase operativa, interventi indirizzati a dare risposta alla domanda insediativa di carattere diffuso.

Per il comparto produttivo il Piano affronta, nel breve periodo, situazioni di regolarizzazione e riorganizzazione dei tessuti esistenti, nello specifico l'ambito produttivo esistente da integrare in zona conforme in località Molina, da annettere all'adiacente tessuto produttivo.

Dal punto di vista viabilistico, il tracciato è interessato dal progetto della Sp n.349 proveniente da Villaverla.

4.2.4 Ambito Territoriale Omogeneo n.4

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m ²
residenziale	m ³	5.400	15.200	30 m ² /ab	2.190
commerciale/direzionale	(slp) m ²	---	---	100m ² /100m ²	---
produttivo	m ²	---	---	10m ² /100m ²	---
turistico/ricettivo	m ³	---	---	15m ² /100m ³	---
		Abitanti insediati		652	
		Abitanti teorici		99	209 m ³
		aree per servizi richieste (m ²)		2.970	

Descrizione

È il territorio a est dei centri urbanizzati di Malo e San Tomio caratterizzato da un paesaggio prettamente agricolo contraddistinto dalla presenza del torrente Timonchio.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di edilizia sparsa che in molti casi costituisce piccoli borghi.

Tutto il territorio è segnato dalla presenza di un sistema di filari alberati che si distribuiscono principalmente in direzione nord-sud.

Obiettivi

In questo ambito gli interventi principali riguardano il rafforzamento delle componenti naturali e paesaggistiche, da attuarsi come progetto concreto di tutela dei caratteri agricoli e di valorizzazione di alcune componenti del paesaggio. Su tutto il territorio sono, altresì, presenti interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclo pedonale che migliori la connessione nel territorio delle diverse frazioni e si integri al tempo stesso con il territorio agricolo.

Il rafforzamento della componente residenziale avverrà in prossimità di quegli aggregati urbani che costituiscono i borghi storici, per i quali il Piano persegue obiettivi di “risposta sociale”, di rafforzamento del “presidio sul territorio” e di rafforzamento dell’identità locale.

La zona sud dell’ambito è interessata dal passaggio del tracciato delle Pedemontana Veneta e dall’insediamento del nuovo casello autostradale.

4.2.5 Ambito Territoriale Omogeneo n.5

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	nuovo PAT		m ²
residenziale	m ³	3.000	46.800	30 m ² /ab	6.720
commerciale/direzionale	(slp) m ²	---	---	100m ² /100m ²	---
produttivo	m ²	---	---	10m ² /100m ²	---
turistico/ricettivo	m ³	---	---	15m ² /100m ³	---
		Abitanti insediati	537		
		Abitanti teorici	238	209 m ³	
		aree per servizi richieste (m ²)	7.140		

Descrizione

Il territorio di questo ambito è prevalentemente collinare dove è prevalente la messa a coltura di frutteti ed uliveti che vanno ad integrarsi con il contesto ambientale boschivo, che a sua volta tende ad insinuarsi anche negli anfratti ormai abbandonati un tempo coltivati. Il paesaggio appare condizionato dalla presenza dei terrazzamenti.

Nel territorio sono presenti le così dette “contà” ossia edifici, per lo più con grado di protezione e classificati come beni ambientali, che formano piccole aggregazioni edilizie.

Obiettivi

In questo ambito, come nell'ambito 4, gli interventi principali riguardano il rafforzamento delle componenti naturali e paesaggistiche. Il Piano prevede interventi da attuarsi come progetto concreto di tutela dei caratteri peculiari collinari, in linea con la normativa sovraordinata vigente, e di valorizzazione delle componenti paesaggistiche. Nell'ambito sono, altresì, previste azioni finalizzate al rafforzamento della rete ciclo pedonale e alla sua integrazione con i percorsi storici presenti.

Per tale ambito l'obiettivo principale è quello di recuperare il patrimonio edilizio esistente, per lo più fatiscente, per rafforzare la componente residenziale dando risposta alla domanda insediativa e al tempo stesso rafforzare il presidio sul territorio e l'identità locale.

Inoltre sono previsti alcuni interventi di riqualificazione in aree che sono di fatto interessate da processi di dismissione, degrado e trasformazione e che mediante la

riqualificazione e riconversione condurranno al riassetto del tessuto urbano e all'integrazione con le previsioni di sviluppo, definendo situazioni consone all'ambiente collinare.