

Elaborato



# Norme Tecniche - Allegati

**Comune di Mason Vicentino**  
Il Sindaco

**Comune di Molvena**  
Il Sindaco

**Comune di Pianezze**  
Il Sindaco



**Regione del Veneto**  
Direzione Urbanistica

**Provincia di Vicenza**  
Dipartimento Territorio  
e Ambiente

**Progettista**  
ing. Luca Zanella



## **ALLEGATO 1 – Schede ATO**

## COLLINA DI MOLVENA

Comune di Molvena

Superficie: 5 560 441 mq

Territorio di collina rurale



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio di collina rurale comprende il territorio aperto collinare del comune di Molvena con alcuni insediamenti sparsi minori e alcuni edifici di valore testimoniale da tutelare.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>148 108</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

La finalità principale è la tutela dei caratteri del paesaggio antropizzato, incentivando il mantenimento del rapporto esistente tra prati, colture specializzate in alternanza con macchie e boschetti ed edificato articolato in borghi, contrade e case sparse. E' quindi fondamentale incentivare il recupero del patrimonio esistente attualmente in abbandono o sottoutilizzato. Rivestono particolare importanza dal punto di vista ambientale e paesaggistico le aree agricole non compromesse dalla presenza di edifici e le aree in prossimità dei crinali, che costituiscono la linea d'orizzonte di moltissime visuali; queste vengono trattate come elementi invariati. Nell'ATO viene riconosciuto ed individuato il contesto figurativo degli edifici padronali già individuato con la scheda B n. 23 che si estende fino a via Ponticello, la strada provinciale "vecchia Gasparona". Sull'ATO ricade parzialmente, in prossimità al confine amministrativo con Pianezze, l'ambito della proposta di progetto intercomunale di cui alla "Scheda progettuale n. 4", che riguarda l'ampliamento dell'attuale Sede Municipale di Pianezze. Si confermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione ci si dovrà limitare esclusivamente alle aree di edificazione diffusa riportate nella tavola 4, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di PI.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>13 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>1 620</b>		<b>54</b>	

## MOLVENA CENTRO STORICO E VALDERIO

Superficie: 538 690 mq

Comune di Molvena

Territorio edificato



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio edificato comprende gli abitati di Molvena, Valderio e l'insediamento di Costa Bernardo con alcuni edifici di valore testimoniale da tutelare.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>180 621</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>18 222</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi che il PATI si propone sono: la salvaguardia degli spazi aperti degli edifici pubblici in generale e di quelli storici in particolare; il contenimento dello sviluppo urbano in forme omogenee; la riqualificazione degli ambiti territoriali il cui utilizzo contrasta con l'ambiente urbano-residenziale. La localizzazione della nuova edificazione residenziale dovrà attenersi ad una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate ed approfondite nelle NTA, in particolare mirate alla garanzia dell'adeguatezza di infrastrutture e servizi, all'incentivazione allo spostamento in zona propria di attività produttive sparse, alla previsione e localizzazione di barriere di mitigazione dei differenti tipi di inquinamento. In generale gli interventi dovranno privilegiare il recupero dell'esistente, la saturazione delle aree già incorporate nel sistema urbano e solo in subordine potranno essere prese in considerazione nuove aree trasformabili. Si confermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG, in particolare per la zona di espansione non attuata di Valderio, introducendo modesti incrementi di aree potenzialmente trasformabili a completamento degli altri nuclei urbanizzati.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>18 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>2 250</b>		<b>75</b>	

## PIANEZZE CENTRO STORICO

Comune di Pianezze

Superficie: 461 545 mq

Territorio edificato



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio edificato comprende l'abitato originario di Pianezze con alcuni edifici di valore testimoniale da tutelare.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>174 496</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>80 634</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi che il PATI si propone sono: la salvaguardia degli spazi aperti degli edifici pubblici in generale e di quelli storici in particolare; il contenimento dello sviluppo urbano in forme omogenee; la riqualificazione degli ambiti territoriali il cui utilizzo contrasta con l'ambiente urbano-residenziale. La localizzazione della nuova edificazione residenziale dovrà attenersi ad una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate ed approfondite nelle NTA, in particolare mirate alla garanzia dell'adeguatezza di infrastrutture e servizi, all'incentivazione allo spostamento in zona propria di attività produttive sparse, alla previsione e localizzazione di barriere di mitigazione dei differenti tipi di inquinamento. Con apposita "Scheda progettuale n. 2" viene normata un'area di riqualificazione e riconversione contigua al centro di Pianezze capoluogo per eliminare un complesso produttivo; un progetto specifico prevede la riconversione a residenza di parte dei volumi attuali. Per rendere disponibile un'area da adibire a parcheggio pubblico e a zona per spettacoli all'aperto a servizio del polo scolastico esistente, la "Scheda progettuale n. 3" norma lo schema distributivo del comparto e prevede l'eliminazione di un fabbricato fuori contesto per liberare la prospettiva del palazzetto storico. Si riconfermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG, delineando le aree di potenziale trasformazione a completamento del nucleo consolidato. Ragioni prospettiche inducono a considerare opera incongrua il fabbricato prospiciente il municipio.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>35 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>4 380</b>		<b>146</b>	

## COLLINA DI PIANEZZE

Comune di Pianezze

Superficie: 1 397 824 mq

Territorio di collina rurale



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio di collina rurale comprende il territorio aperto collinare del comune di Pianezze al di sopra della strada provinciale "Vecchia Gasparona" con alcuni insediamenti sparsi minori ed un certo numero di edifici di valore testimoniale da tutelare.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>30 219</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

La finalità principale è la tutela dei caratteri del paesaggio antropizzato, incentivando il mantenimento del rapporto esistente tra prati, colture specializzate in alternanza con macchie e boschetti ed edificato articolato in borghi, contrade e case sparse. E' quindi fondamentale incentivare il recupero del patrimonio esistente attualmente in abbandono o sottoutilizzato. Rivestono particolare importanza dal punto di vista ambientale e paesaggistico le aree agricole non compromesse dalla presenza di edifici e le aree in prossimità dei crinali, che costituiscono la linea d'orizzonte di moltissime visuali; queste vengono trattate come elementi invariati. Con apposita "Scheda progettuale n. 1" viene normata un'area a servizi per la raccolta dei prodotti agricoli locali. Si confermano le capacità edificatorie residue del PRG vigente, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione ci si dovrà limitare esclusivamente alle aree di edificazione diffusa riportate nella tavola 4, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di PI.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>3 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>390</b>		<b>13</b>	

## SEDE MUNICIPALE DI MOLVENA E MURE

Superficie: 430 444 mq

Comune di Molvena

Territorio edificato



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio edificato comprende l'abitato di Mure e il centro di recente sviluppo formatosi intorno al Municipio

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>161 507</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>54 486</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi che il PATI si propone sono: la salvaguardia degli spazi aperti degli edifici pubblici in generale e di quelli storici in particolare; il contenimento dello sviluppo urbano in forme omogenee; la riqualificazione degli ambiti territoriali il cui utilizzo contrasta con l'ambiente urbano-residenziale. La localizzazione della nuova edificazione residenziale dovrà attenersi ad una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate ed approfondite nelle NTA, in particolare mirate alla garanzia dell'adeguatezza di infrastrutture e servizi, all'incentivazione allo spostamento in zona propria di attività produttive sparse, alla previsione e localizzazione di barriere di mitigazione dei differenti tipi di inquinamento. Oltre a riconfermare le vigenti capacità edificatorie residue del PRG, si prevedono ulteriori aree di potenziale trasformazione a completamento e ad espansione dei nuclei consolidati.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>34 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>4 260</b>		<b>142</b>	

## VILLA DI MOLVENA

Comune di Molvena

Superficie: 207 014 mq

Territorio edificato



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio edificato comprende l'abitato di Villa di Molvena ed il piccolo nucleo produttivo specializzato a nord dello stesso.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>139 359</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>27 605</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi che il PATI si propone sono: la salvaguardia degli spazi aperti degli edifici pubblici in generale e di quelli storici in particolare; il contenimento dello sviluppo urbano in forme omogenee; la riqualificazione degli ambiti territoriali il cui utilizzo contrasta con l'ambiente urbano-residenziale. La localizzazione della nuova edificazione residenziale dovrà attenersi ad una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate ed approfondite nelle NTA, in particolare mirate alla garanzia dell'adeguatezza di infrastrutture e servizi, all'incentivazione allo spostamento in zona propria di attività produttive sparse, alla previsione e localizzazione di barriere di mitigazione dei differenti tipi di inquinamento. Si riconfermano le capacità edificatorie residue del PRG vigente, con unica area di potenziale trasformazione lungo la strada provinciale "Vecchia Gasparona".

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>15 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>1 890</b>		<b>63</b>	

## PIANEZZE NUOVA: CONURBAZIONE LUNGO LA VECCHIA GASPARONA

Superficie: 679 874 mq

Comune di Pianezze

Territorio edificato



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio edificato comprende la recente conurbazione sviluppatasi lungo la via Tenente Lorenzon ai confini con la città di Marostica lungo la strada provinciale "Vecchia Gasparona".

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>450 797</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>99 144</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi che il PATI si propone sono: la salvaguardia degli spazi aperti degli edifici pubblici in generale e di quelli storici in particolare; il contenimento dello sviluppo urbano in forme omogenee; la riqualificazione degli ambiti territoriali il cui utilizzo contrasta con l'ambiente urbano-residenziale. La localizzazione della nuova edificazione residenziale dovrà attenersi ad una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate ed approfondite nelle NTA, in particolare mirate alla garanzia dell'adeguatezza di infrastrutture e servizi, all'incentivazione allo spostamento in zona propria di attività produttive sparse, alla previsione e localizzazione di barriere di mitigazione dei differenti tipi di inquinamento. Si confermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG. Nuove aree potenzialmente trasformabili sono previste a completamento del nucleo urbanizzato, che dovranno contribuire ad una migliore dotazione complessiva di standard.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>62 500</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>7 800</b>		<b>260</b>	

## PONTICELLO

Superficie: 184 395 mq

### Comune di Molvena

Territorio edificato



#### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio edificato comprende l'abitato di Ponticello che costituisce la porta di accesso a Molvena dalla strada provinciale "Vecchia Gasparona". E' presente inoltre un'area commerciale e annonaria.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>78 082</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>80 751</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

#### OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi che il PATI si propone sono: la salvaguardia degli spazi aperti degli edifici pubblici in generale e di quelli storici in particolare; il contenimento dello sviluppo urbano in forme omogenee; la riqualificazione degli ambiti territoriali il cui utilizzo contrasta con l'ambiente urbano-residenziale. La localizzazione della nuova edificazione residenziale dovrà attenersi ad una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate ed approfondite nelle NTA, in particolare mirate alla garanzia dell'adeguatezza di infrastrutture e servizi, all'incentivazione allo spostamento in zona propria di attività produttive sparse, alla previsione e localizzazione di barriere di mitigazione dei differenti tipi di inquinamento. Si confermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG. Nuove aree potenzialmente trasformabili sono previste a completamento del nucleo urbanizzato. E' previsto un collegamento orizzontale a monte della strada provinciale "Vecchia Gasparona" sotteso alle strade di accesso per Mure e per Molvena che, con apposita regolamentazione dei flussi di traffico concertata con la Provincia, potrà costituire contemporaneamente soluzione agli attuali inadeguati innesti sulla strada provinciale ed elemento di evidenza del contesto territoriale servito.

#### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>50 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>6 240</b>		<b>208</b>	

## AMBITO PRODUTTIVO DI MOLVENA

Superficie: 445 478 mq

Comune di Molvena

Territorio produttivo



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio produttivo, situato lungo l'asse viario costituito dalla strada provinciale "Vecchia Gasparona" ed in prossimità del confine con Mason Vicentino, comprende l'attuale comparto industriale ed artigianale di Molvena, riconosciuto già nel PRG vigente e quasi completamente attuato. L'area è direttamente connessa alla viabilità principale; è previsto inoltre un potenziamento viario lungo la direttrice nord-sud.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>212 356</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>76 092</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Il PATI conferma la configurazione di nuclei produttivi comunali specializzati, al fine di ottimizzare l'uso delle infrastrutture e completare il trasferimento in zona propria delle attività produttive sparse. Pur nel contenimento delle espansioni possibili, sottolineato dalla stessa perimetrazione dell'ATO, si prevede una configurazione del possibile ampliamento lungo la viabilità interna già prevista dal PRG vigente del quale si confermano le capacità edificatorie residue. Il PATI assume la soluzione viabilistica recentemente concertata con gli Enti interessati per il collegamento della zona produttiva con il sistema viario di rango superiore costituito dall'asse dell'attuale provinciale di scorrimento "Nuova Gasparona" e futura Superstrada Pedemontana Veneta.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>2 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>16 223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>240</b>		<b>8</b>	

## PIANURA DI PIANEZZE

Comune di Pianezze

Superficie: 1 634 380 mq

Territorio di pianura rurale



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio di pianura rurale comprende il territorio aperto pianeggiante del comune di Pianezze al di sotto della strada provinciale "Vecchia Gasparona" con alcuni insediamenti sparsi minori. L'ambito comprende anche le ville "Ca' Zanettini, Cortese Maroso" e "Palazzo Carollo" individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e alcuni edifici di valore testimoniale da tutelare.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	0
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	0
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	0
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	63 547

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Il PATI intende perseguire la continuità produttiva anche, laddove occorra, per mezzo del riordino delle componenti insediative e di quelle caratteristiche del sistema colturale. Le azioni sul territorio agricolo devono garantire adeguati risultati ambientali e paesaggistici, con particolare attenzione alla conservazione e/o al ripristino degli elementi caratteristici come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno e simili. Dal punto di vista residenziale si intende favorire la permanenza della popolazione sul territorio, nel rispetto degli aspetti paesaggistici citati, con il recupero ad altri usi degli edifici esistenti nonché con minime ricomposizioni dei nuclei rurali riconosciuti sulla tavola 4. Rivestono una particolare importanza dal punto di vista ambientale le aree agricole non compromesse da edificazione esistente che vengono considerate come elementi invariati. Con il PATI viene individuata un'area di riqualificazione e riconversione in via Tezze, destinata a riconfigurare un consistente volume produttivo; il progetto specifico prevede la riconversione a residenza di una parte dei volumi attuali secondo lo schema prescrittivo dell'"allegato 2 - Scheda progettuale n. 5 - Area di riqualificazione e riconversione in Via Tezze". Si sottolinea la necessità di tutelare e valorizzare gli edifici di valore testimoniale con particolare riguardo alle due ville venete presenti. Si confermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione ci si dovrà limitare esclusivamente alle aree di edificazione diffusa riportate nella tavola 4, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di PI.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	18 000	13	17
Commerciale	(mq)	0	0	0
Direzionale	(mc)	0	0	0
Produttivo	(mq)	0	0	0
Turistico	(mc)	0	0	0
Volume unitario abitante teorico (mc)			240	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	2 250		75	

## AMBITO PRODUTTIVO DI PIANEZZE VERSO IL SISTEMA DI MAROSTICA

Superficie: 794 673 mq

Comune di Pianezze

Territorio produttivo



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio produttivo, attraversato dalla strada provinciale "Nuova Gasparona", è situato all'estremità est del territorio di Pianezze, funzionalmente integrato all'area produttiva contigua in comune di Marostica. Comprende l'attuale comparto industriale, artigianale e commerciale con relativi servizi di completamento. Il sistema è riconosciuto già nel vigente PRG ed è quasi completamente attuato.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>416 886</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>42 247</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Il PATI conferma la configurazione di nuclei produttivi comunali specializzati, al fine di ottimizzare l'uso delle infrastrutture e completare il trasferimento in zona propria delle attività produttive sparse. Si confermano le capacità edificatorie residue del vigente PRG. Il PATI introduce un unico limitato ampliamento potenziale.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>2 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>27 088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>240</b>		<b>8</b>	

## COLLINA DI MASON

### Comune di Mason Vicentino

Superficie: 2 298 828 mq

Territorio di collina rurale



#### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio di collina rurale comprende il territorio collinare del comune di Mason al di sopra della strada provinciale "Vecchia Gasparona" con numerosi insediamenti diffusi, già riconosciuti dal PRG vigente. Sono presenti inoltre diversi edifici di valore testimoniale da tutelare.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>236 737</b>

#### OBIETTIVI E STRATEGIE

La finalità principale è la tutela dei caratteri del paesaggio antropizzato, incentivando il mantenimento del rapporto esistente tra prati, colture specializzate in alternanza con macchie e boschetti ed edificato articolato in borghi, contrade e case sparse. E' quindi fondamentale incentivare il recupero del patrimonio esistente attualmente in abbandono o sottoutilizzato. Rivestono particolare importanza dal punto di vista paesaggistico le aree in prossimità dei crinali, che costituiscono la linea d'orizzonte di moltissime visuali; queste vengono trattate come elementi invariati. Con "Scheda progettuale n. 7" il PATI individua un'area in zona montana per la ricollocazione del mercato cerealicolo e del frantoio oliario a supporto della produzione locale. Si confermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione ci si dovrà limitare esclusivamente alle aree di edificazione diffusa riportate nella tavola 4, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di PI.

#### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>28 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>3 510</b>		<b>117</b>	

## MASON CENTRO STORICO

Comune di Mason Vicentino

Superficie: 881 050 mq

Territorio edificato



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio edificato comprende l'abitato di Mason centro storico, da S. Biagio con la "Villa Cerato Loschi, Cerchiarì, Reppele, Cadore, Valerio, Bonotto, Gualtiero" ai confini con il comune di Molvena lungo la "Vecchia Gasparona". All'interno dell'ambito sono presenti, oltre alla villa sopracitata, anche la "Villa Angaran delle Stelle, Grimani, Da Porto, Trevisan, Seganfredo, Fogliotto, Garofolo", la "Villa Angaran delle Stelle, Grimani, Trevisan, Seganfredo, Cattaneo" e la "Villa Carli, Pagello", tutte individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>520 007</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>56 612</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>15 522</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi che il PATI si propone sono: la salvaguardia degli spazi aperti degli edifici pubblici in generale e di quelli storici in particolare; il contenimento dello sviluppo urbano in forme omogenee; la riqualificazione degli ambiti territoriali il cui utilizzo contrasta con l'ambiente urbano-residenziale. La localizzazione della nuova edificazione residenziale dovrà attenersi ad una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate ed approfondite nelle NTA, in particolare mirate alla garanzia dell'adeguatezza di infrastrutture e servizi, all'incentivazione allo spostamento in zona propria di attività produttive sparse, alla previsione e localizzazione di barriere di mitigazione dei differenti tipi di inquinamento. In generale gli interventi dovranno privilegiare il recupero dell'esistente, la saturazione delle aree già incorporate nel sistema urbano e solo in subordine potranno essere prese in considerazione nuove aree trasformabili. Si riconfermano le capacità edificatorie residue del PRG vigente, delineando le aree di potenziale trasformazione a completamento del nucleo consolidato. Le strutture preesistenti contigue alla sede municipale sono evidenziate come opere incongrue per le quali il PI dovrà dettagliare adeguatamente la soluzione urbanistica.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>74 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>9 240</b>		<b>308</b>	

## VILLARASPA E CENTRO SPORTIVO INTERCOMUNALE

Superficie: 906 257 mq

Comune di Mason Vicentino

Territorio edificato



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio edificato comprende l'abitato di Villaraspa, con un'area per insediamenti produttivi e commerciali legati al tempo libero, e il nucleo aperto baricentrico al PATI.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>319 249</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>148 574</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Gli obiettivi che il PATI si propone sono: la salvaguardia degli spazi aperti degli edifici pubblici in generale e di quelli storici in particolare; il contenimento dello sviluppo urbano in forme omogenee; la riqualificazione degli ambiti territoriali il cui utilizzo contrasta con l'ambiente urbano-residenziale. La localizzazione della nuova edificazione residenziale dovrà attenersi ad una serie di prescrizioni adeguatamente esplicitate ed approfondite nelle NTA, in particolare mirate alla garanzia dell'adeguatezza di infrastrutture e servizi, all'incentivazione allo spostamento in zona propria di attività produttive sparse, alla previsione e localizzazione di barriere di mitigazione dei differenti tipi di inquinamento. In generale gli interventi dovranno privilegiare il recupero dell'esistente, la saturazione delle aree già incorporate nel sistema urbano e solo in subordine potranno essere prese in considerazione nuove aree trasformabili. In posizione baricentrica al PATI, ben servita dalla viabilità di collegamento della zona produttiva di Molvena con il sistema delle strade di scorrimento, viene individuata un'area di interesse sovracomunale destinata a strutture sportive; la "Scheda progettuale n. 6" norma la "Cittadella dello sportivo" da integrare con il contesto agricolo intercluso. Per il nucleo consolidato di Villaraspa si riconfermano le capacità edificatorie residue del PRG vigente e si delineano le potenziale trasformazione di completamento.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>90 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>11 250</b>		<b>375</b>	

## PIANURA DI MOLVENA

Comune di Molvena

Superficie: 48 851 mq

Territorio di pianura rurale



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio di pianura rurale corrisponde alla piccola appendice di territorio del comune di Molvena interclusa tra Mason e Pianezze con le caratteristiche del territorio aperto pianeggiante.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>6 216</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Il PATI intende perseguire la continuità produttiva anche, laddove occorra, per mezzo del riordino delle componenti insediative e di quelle caratteristiche del sistema colturale. Le azioni sul territorio agricolo devono garantire adeguati risultati ambientali e paesaggistici, con particolare attenzione alla conservazione e/o al ripristino degli elementi caratteristici come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno e simili. Dal punto di vista residenziale si intende favorire la permanenza della popolazione sul territorio, nel rispetto degli aspetti paesaggistici citati, con il recupero ad altri usi degli edifici esistenti nonché con minime ricomposizioni dei nuclei rurali riconosciuti sulla tavola 4. Si confermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione ci si dovrà limitare esclusivamente alle aree di edificazione diffusa riportate nella tavola 4, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di PI.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>2 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>240</b>		<b>8</b>	

## AMBITO PRODUTTIVO DI MASON

Superficie: 229 016 mq

Comune di Mason Vicentino

Territorio produttivo



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio produttivo, situato in prossimità della strada provinciale "Nuova Gasparona", comprende l'attuale comparto industriale ed artigianale del comune di Mason, già strutturato nel PRG vigente e completamente attuato. L'area è direttamente connessa alla viabilità provinciale di scorrimento con una rotonda di recente realizzazione.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>163 506</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>35 988</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>0</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Il PATI conferma la configurazione di nuclei produttivi comunali specializzati, al fine di ottimizzare l'uso delle infrastrutture e completare il trasferimento in zona propria delle attività produttive sparse. Si confermano le capacità edificatorie residue del vigente PRG per l'ambito collocato in prossimità della viabilità provinciale di scorrimento e futura SPV. La potenziale trasformazione di completamento è collocata a nord-est, bilanciando il comparto a cavallo della bretella, parte del sistema di collegamento tra vecchia e nuova Gasparona a supporto della zona produttiva di Molvena.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>2 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>10 401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>240</b>		<b>8</b>	

## PIANURA DI MASON CON NUCLEI SPARSI

Superficie: 7 670 053 mq

Comune di Mason Vicentino

Territorio di pianura rurale



### DESCRIZIONE

L'ATO di territorio di pianura rurale comprende il territorio aperto pianeggiante del comune di Mason al di sotto della strada provinciale "Vecchia Gasparona" con numerosi insediamenti sparsi sviluppatisi lungo la viabilità minore e con diversi edifici di valore testimoniale da tutelare. In prossimità dell'abitato di Fosse è presente la "Villa Chiericati, Matteazzi Scaroni, Ulian Petucco, Rubbo Seganfredo" individuata nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete.

Aree di urbanizzazione consolidata (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente residenziali (mq)	<b>0</b>
Nuove aree potenzialmente produttive (mq)	<b>0</b>
Ambiti di edificazione diffusa (mq)	<b>680 048</b>

### OBIETTIVI E STRATEGIE

Il PATI intende perseguire la continuità produttiva anche, laddove occorra, per mezzo del riordino delle componenti insediative e di quelle caratteristiche del sistema colturale. Le azioni sul territorio agricolo devono garantire adeguati risultati ambientali e paesaggistici, con particolare attenzione alla conservazione e/o al ripristino degli elementi caratteristici come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno e simili. Dal punto di vista residenziale si intende favorire la permanenza della popolazione sul territorio, nel rispetto degli aspetti paesaggistici citati, con il recupero ad altri usi degli edifici esistenti nonché con minime ricomposizioni dei nuclei rurali riconosciuti sulla tavola 4. Rivestono una particolare importanza dal punto di vista ambientale le aree agricole non compromesse da edificazione esistente e le aree di rinaturalizzazione presenti in destra Brenta che vengono considerate come elementi invariati. Nella definizione di questo ambito si è voluta sottolineare l'opportunità di mantenere disgiunti gli ambiti produttivi di Mason e Pianezze, pur in presenza della barriera artificiale costituita dall'attuale strada provinciale e futura SPV. L'ATO comprende il contesto figurativo della "Villa Cerato Loschi, Cerchiaro, Reppele, Cadore, Valerio, Bonotto, Gualtiero" compresa nell'ATO n. 13 e la villa veneta "Villa Chiericati, Matteazzi Scaroni, Ulian Petucco, Rubbo Seganfredo". Si confermano le vigenti capacità edificatorie residue del PRG, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione ci si dovrà limitare esclusivamente alle aree di edificazione diffusa riportate nella tavola 4, entro le quali gli interventi dovranno essere indicati puntualmente in sede di PI.

### CARICO INSEDIATIVO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici (mq/abitante)	
			Primari	Secondari
Residenziale	(mc)	<b>72 000</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
Commerciale	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Direzionale	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produttivo	(mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Turistico	(mc)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Volume unitario abitante teorico (mc)			<b>240</b>	
Totali	Aree per servizi (mq)		Incremento abitanti teorici	
	<b>9 000</b>		<b>300</b>	

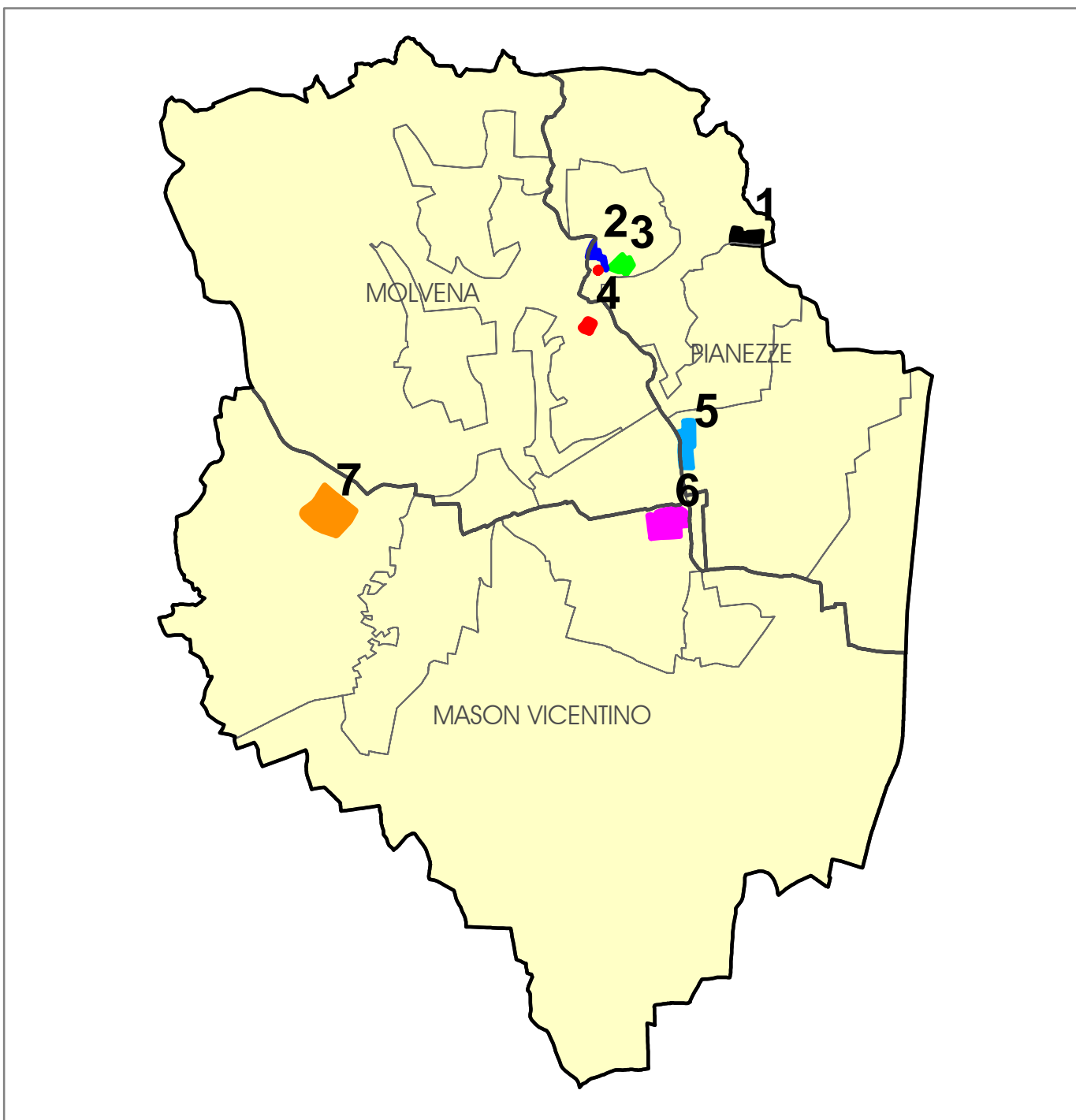


## **ALLEGATO 2 – Schede progettuali**



**SCHEDE  
PROGETTUALI**

Quadro d'unione





## PROGRAMMA COMPLESSO AREA AGROALIMENTARE IN COMUNE DI PIANEZZE

SCHEDA  
PROGETTUALE

1

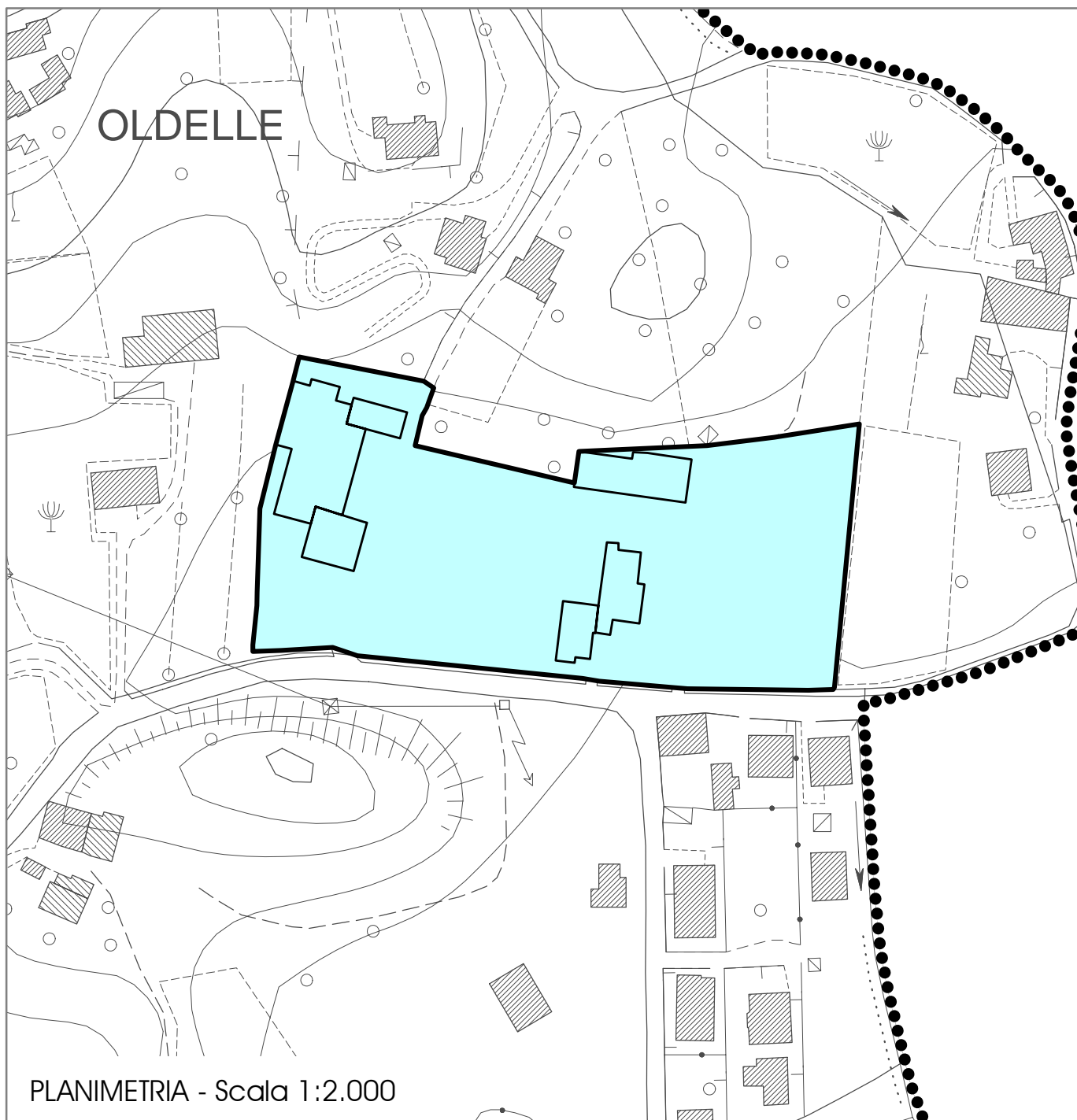
La zona, della superficie di circa mq 16.000, posta nelle vicinanze del territorio comunale di Marostica ed in prossimità di un centro per la lavorazione delle carni esistente, è destinata a costituire una piccola area di raccolta intermedia e lavorazione dei prodotti agricoli locali, in particolare delle ciliegie, per offrire un servizio migliore a favore dei produttori di Marostica e di Pianezze.



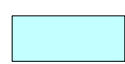
Questa piccola struttura logistica intermedia assolverà funzioni di prima raccolta e lavorazione dei prodotti e di smistamento delle affluenze a supporto del centro intercomunale di Mason Vicentino, che continuerà ad essere il polo di riferimento principale.

**PROGRAMMA COMPLESSO AREA AGROALIMENTARE  
IN COMUNE DI PIANEZZE**

**SCHEDA  
PROGETTUALE**

**1**



-  Perimetro scheda
-  Edificio esistente
-  Area interesse comune

## AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE PIANEZZE - CENTRO

SCHEDA  
PROGETTUALE

2

L'area interessata è posta a ridosso del centro del Comune di Pianezze e vi insiste un fabbricato produttivo esistente di notevole impatto visivo e funzionale.  
Il fabbricato è stato costruito per essere utilizzato in origine come allevamento agricolo e, solo successivamente, convertito all'uso artigianale.  
Non risulta più consono al luogo, sia per l'impatto paesaggistico, che per il traffico indotto sulla viabilità locale, con mezzi che devono transitare in pieno centro abitato.

Ne viene pertanto prevista la demolizione con recupero parziale del volume a residenza, secondo il prospetto quantitativo seguente:

DESCRIZIONE DATI	SITUAZIONE ESISTENTE	SITUAZIONE FUTURA
Superficie lotto (mq)	6 296	6 296
Superficie coperta (mq)	1 558	930
Superficie coperta (%)	24.74	14.79
Volume (mc)	13 243	8 000
Area a verde (mq)	-	500
Area a parcheggio (mq)	-	350

### Obblighi

- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione sopra computate, nonché di una strada di collegamento con via Roma con tutti i sottoservizi relativi.
- Cessione o convenzionamento delle aree pubbliche.

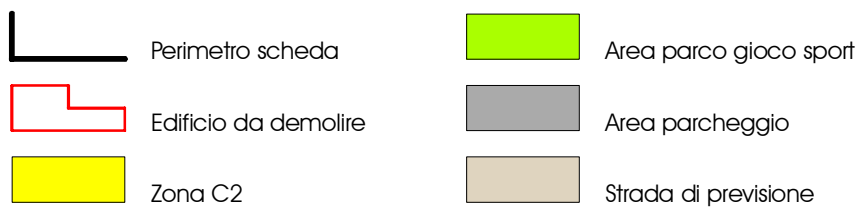
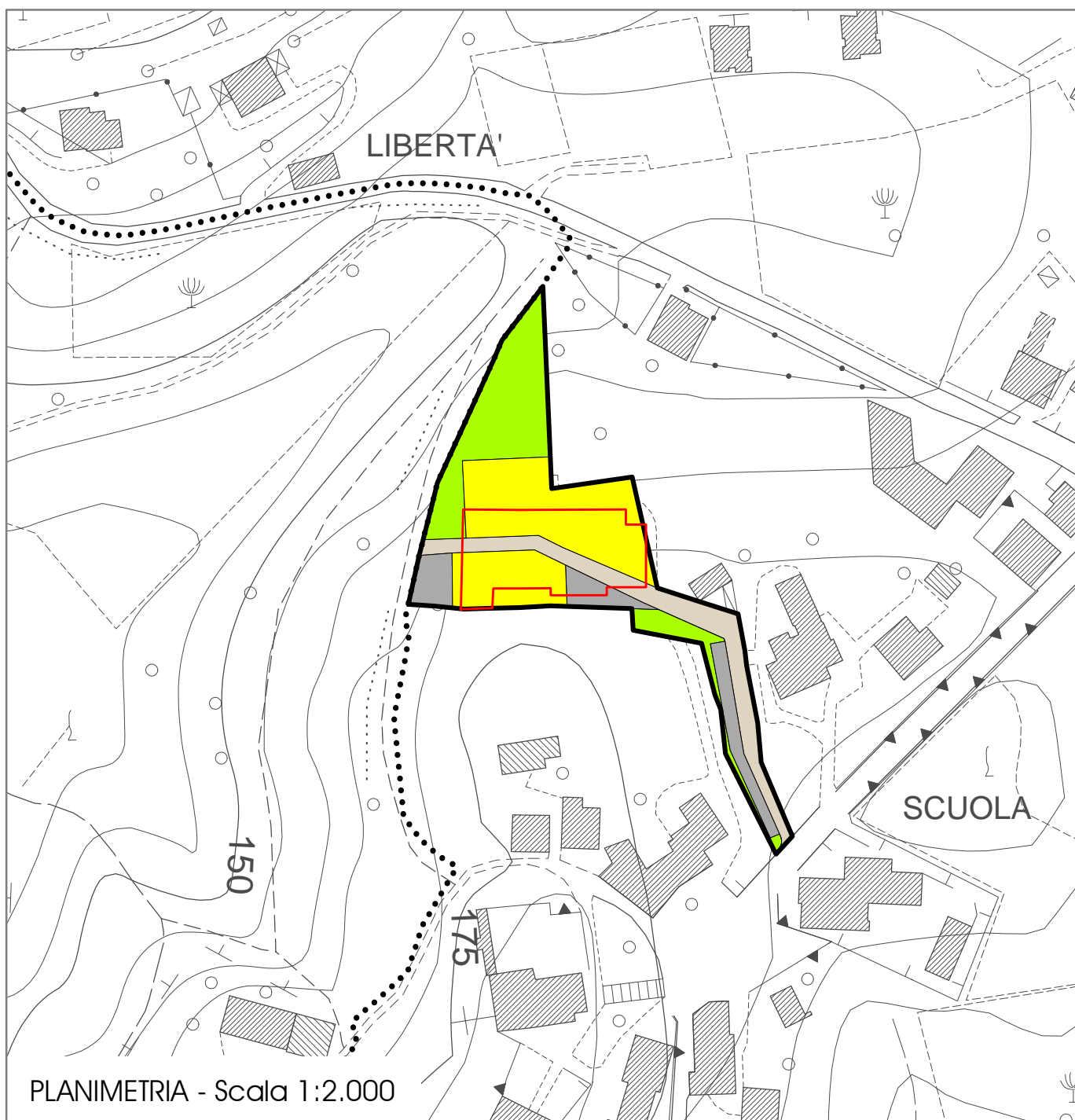
### Tempi

Stipulazione dell'accordo entro un anno dall'approvazione del P.A.T.I.

## AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE PIANEZZE - CENTRO

SCHEDA  
PROGETTUALE

2



**ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 6 L.R. N. 11/2004  
AREA NUOVA PIAZZA IN COMUNE DI PIANEZZE**

**SCHEDA  
PROGETTUALE**

**3**

L'area riguarda una zona del centro del Comune di Pianezze attualmente classificata dal PRG in partecome zona "A" centro storico, in parte come zona "C1" residenziale, in parte agricola ed in parte area per servizi.

Essa si trova nelle vicinanze delle scuole elementari e del nuovo centro polifunzionale.

L'Amministrazione Comunale necessita di avere a disposizione un'area della superficie di mq 3.500 per la realizzazione di una nuova piazza, che possa essere utilizzata come parcheggio pubblico e, nel contempo, come zona per spettacoli all'aperto, nel rispetto del paesaggio circostante che per morfologia consentirebbe la creazione di un suggestivo anfiteatro naturale funzionale a diverse attività pubbliche.

L'intervento consentirà all'Amministrazione la possibilità di recuperare l'attuale piccola piazza restituendola ai pedoni come luogo di ritrovo, nonché come spazio di incontro e di servizio per i fruitori della vicina scuola elementare, della chiesa e del centro parrocchiale.

L'acquisizione di tale area a titolo gratuito viene compensata mediante un'area edificabile in aggiunta a quella esistente per la costruzione di un volume complessivo di mc 5.500.

#### Obblighi

L'intervento dovrà prevedere inoltre:

- la demolizione della stalla e del fabbricato agricolo interposti tra la nuova piazza e il palazzetto storico esistente (si tratta di edifici costruiti negli anni '70 con elementi prefabbricati poco consoni per il contesto del centro storico e per la corte pertinenziale di un palazzetto storico);
- la costruzione di una nuova strada di penetrazione dotata di relativi parcheggi;
- l'edificazione dei volumi consentiti lungo questa nuova arteria nel rispetto di 4-5 unità immobiliari per complesso e con un'altezza massima non superiore a ml 6,50;

Non è consentita l'edificazione di volumi lungo la strada comunale Via Roma per una fascia di ml 25 a granzia del conodi libera visualeverso il palazzetto storico esistente.

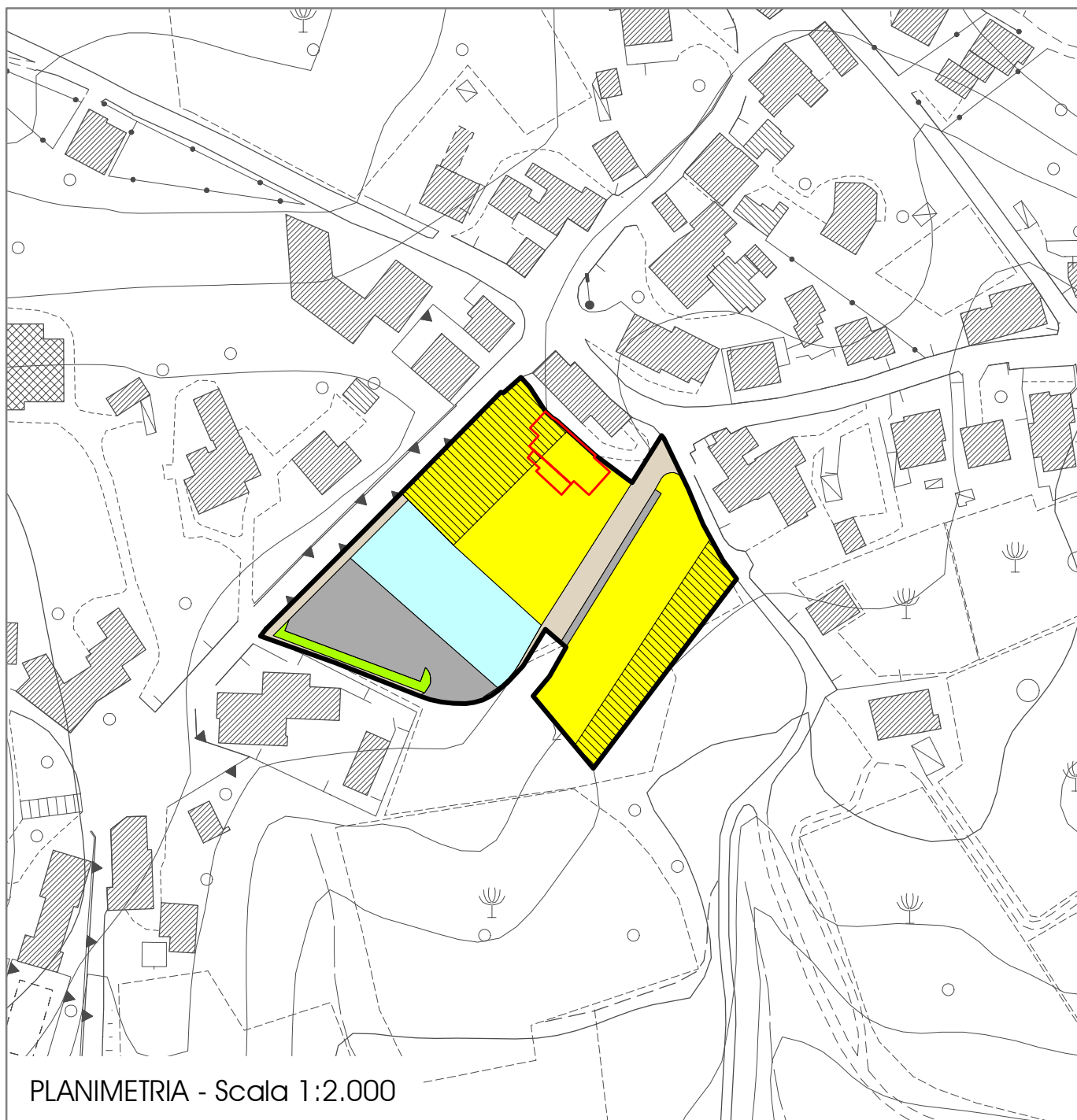
#### Tempi

Stipulazione dell'accordo entro un anno dall'approvazione del P.A.T.I.

**ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 6 L.R. N. 11/2004**  
**AREA NUOVA PIAZZA IN COMUNE DI PIANEZZE**

**SCHEDA**  
**PROGETTUALE**

**3**





**ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 6 L.R. N. 11/2004  
AREA PIANEZZE - CENTRO MUNICIPIO CON  
COINVOLGIMENTO DEL COMUNE DI MOLVENA**

**SCHEDA  
PROGETTUALE**

**4**

L'attuale Sede Municipale di Pianezze si colloca nel centro storico del paese all'angolo con una schiera di fabbricati storici residenziali.

Lo sviluppo delle attività amministrative comunali ha comportato il trasferimento di alcune attività istituzionali in altri edifici di proprietà dell'amministrazione o addirittura di proprietà di terzi (sala assemblee consiliari, sala riunioni, l'archivio comunale, ecc.).

E' sentita da parte dell'Amministrazione comunale di Pianezze l'esigenza di raccogliere in unica sede tutte le funzioni citate, provvedendo ad ampliare l'attuale sede municipale. Tale ampliamento è però possibile solo previa acquisizione dei fabbricati adiacenti.

A tal fine, dopo avere accertato la disponibilità dei privati, il progetto di ampliamento dovrà avvenire secondo le seguenti tappe/condizioni:

- accordo con i proprietari dei fabbricati confinanti con la sede municipale catastalmente censiti al Fg. 2, Map. n. 95 avente ad oggetto la cessione locataria del fabbricato previo indennizzo da parte del Comune di Pianezze come sotto riportato a fronte della possibilità di disporre di un'area edificabile della superficie di circa mc 1.000 posta in Comune di Molvena censita catastalmente al Fg. 5, Map. n. 13 (in pieno diritto di proprietà dei proprietari del fabbricato) per la costruzione di un volume pari a circa mc 900;
- accordo con il Comune di Molvena affinché quest'ultimo si renda disponibile a rendere edificabile l'area anzidetta (Fg. 5 -Map. n. 13) a condizione che il Comune di Pianezze compensi nel dimensionamento del P.A.T.I. l'area e la volumetria sottratta;
- la compensazione da parte del Comune di Pianezze avverrà mediante stima del valore del fabbricato meno l'aumento di valore del terreno di proprietà dei cedenti che verrà reso edificabile.

E' fatto obbligo di concludere le acquisizioni entro due anni dall'approvazione del P.A.T.I.

ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 6 L.R. N. 11/2004  
AREA PIANEZZE - CENTRO MUNICIPIO CON  
COINVOLGIMENTO DEL COMUNE DI MOLVENA

SCHEDA  
PROGETTUALE

4



PLANIMETRICA - Scala 1:5.000

Perimetro scheda

Zona A

Zona C2

## AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE VIA TEZZE

SCHEDA  
PROGETTUALE

5

L'area in oggetto si colloca In Comune di Pianezze, precisamente in località Tezze, e su questa insiste il comune fabbricato produttivo di una storica azienda del paese, normato dal PRG vigente come attività produttiva in zona impropria.  
La collocazione dell'immobile è incongrua, sia per la prossimità con il nucleo abitato sorto nelle vicinanze, che per l'impatto sulla viabilità esistente non del tutto adeguata al traffico indotto dall'attività.  
L'intervento prevede la demolizione del fabbricato con recupero solo di una parte dei volumi produttivi esistenti, per di più ridistribuiti in un'ambito più esteso rispetto alla stretta pertinenza di questi.

Il prospetto quantitativo dell'intervento è il seguente:

DESCRIZIONE DATI	SITUAZIONE ESISTENTE	SITUAZIONE FUTURA
Superficie lotto (mq)	16 858	16 858
Superficie coperta (mq)	4 540	2 300
Superficie coperta (%)	26.93	13.64
Volume (mc)	38 590	14 950
Area a verde (mq)	-	2 200
Area a parcheggio (mq)	-	750

### Obblighi

- Realizzazione delle opere previo convenzionamento e cessione delle aree pubbliche nella quantità sopra indicata in aggiunta degli standard previsti dalla normativa vigente.
- Allargamento di Via Tezze su indicazione dell'Amministrazione e su tutto il fronte di proprietà.

### Tempi

Stipulazione dell'accordo entro un anno dall'approvazione del P.A.T. I.

## AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE VIA TEZZE

SCHEDA  
PROGETTUALE

5





## CENTRO SPORTIVO INTERCOMUNALE

SCHEDA  
PROGETTUALE

6

Su un'area ubicata in zona baricentrica per i Comuni di Molvena, Mason Vicentino e Pianezze, con superficie complessiva pari a mq 69.200, verrà creato un centro sportivo intercomunale, avente le caratteristiche tipiche di una "*cittadella dello sportivo*", comprendente un palazzetto dello sport, un campo da calcio completo di pista per atletica ed un campo da basket/pallavolo.

L'area è collocata in Via Oppio in territorio comunale di Mason Vicentino, servita dalla futura bretella che collegherà la S.P. "Vecchia Gasparona" con l'attuale S.P. "Nuova Gasparona", futura Superstrada Pedemontana Veneta.

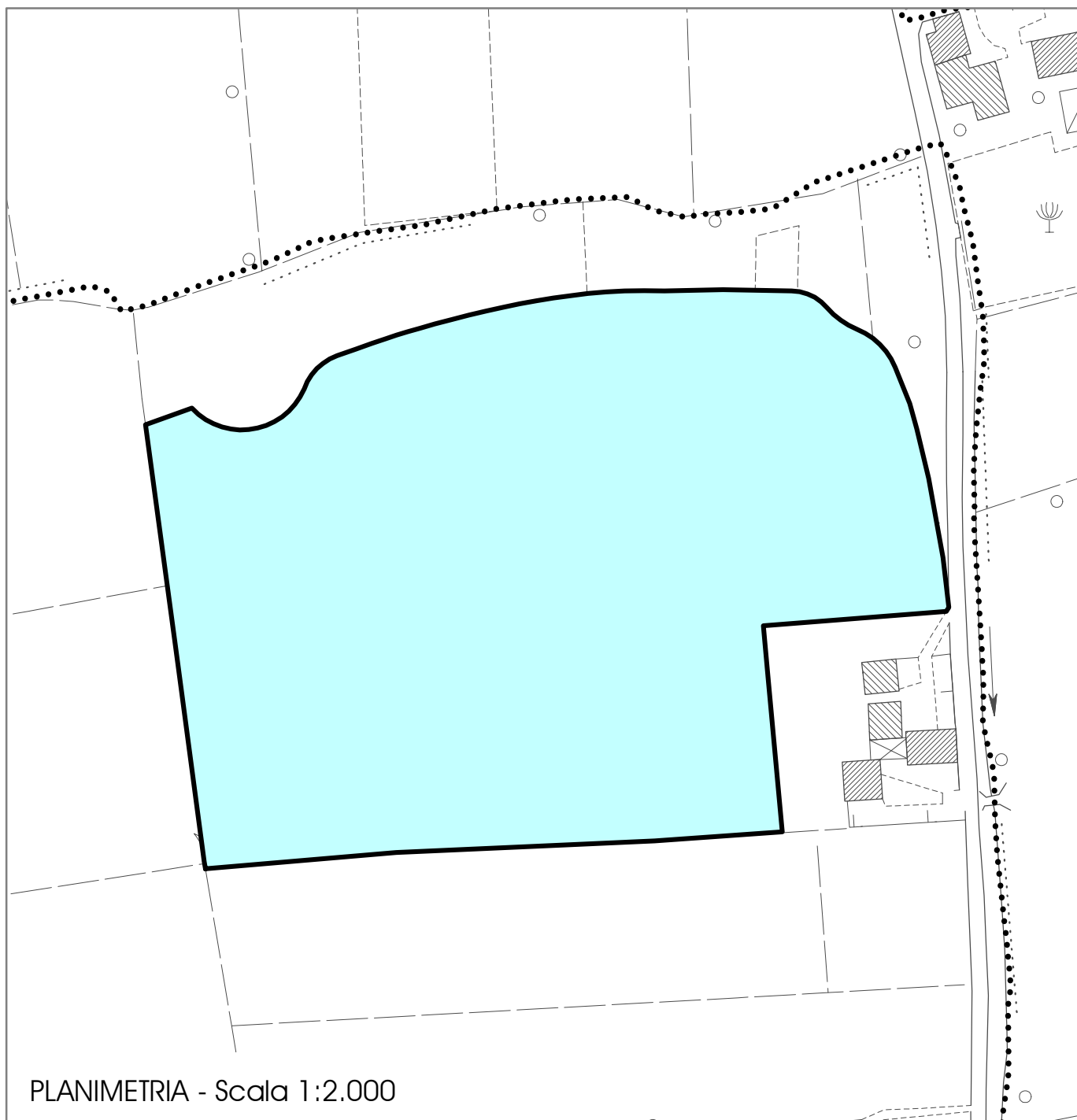
L'area oltre agli impianti sopra citati, verrà integrata anche di tutti i servizi per il ritrovo, il tempo libero ed il fitness.


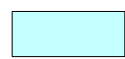
L'intervento sarà attuato mediante un accordo tra le Amministrazioni Comunali, che sottoscriveranno apposita convenzione per la costruzione degli impianti e la gestione degli stessi.

## CENTRO SPORTIVO INTERCOMUNALE

SCHEDA  
PROGETTUALE

6



-  Perimetro scheda
-  Area interesse comune



## PROGRAMMA COMPLESSO MERCATO CEREASICOLO E FRANTOIO OLIARIO

SCHEDA  
PROGETTUALE

7

Nel tempo, il Comune di Mason Vicentino è divenuto *po/o* per la raccolta delle ciliegie provenienti anche dai vicini Comuni di Molvena, Pianezze, Marostica, Fara Vicentino e Breganze.

Per offrire spazi adeguati a tale funzione viene individuata un'area, della superficie complessiva di mq 66.690, a nord del centro storico di Mason Vicentino.

In tale sito si intende collocare più propriamente la funzione di centro di raccolta delle ciliegie per l'intero comprensorio e, nel contempo, organizzare la spremitura delle olive.

Tale coltura, infatti, sta assumendo nella zona un ruolo sempre più importante ed in progressiva espansione.

L'area dovrà servire per l'afflusso dei prodotti agricoli, la loro lavorazione e successiva commercializzazione.

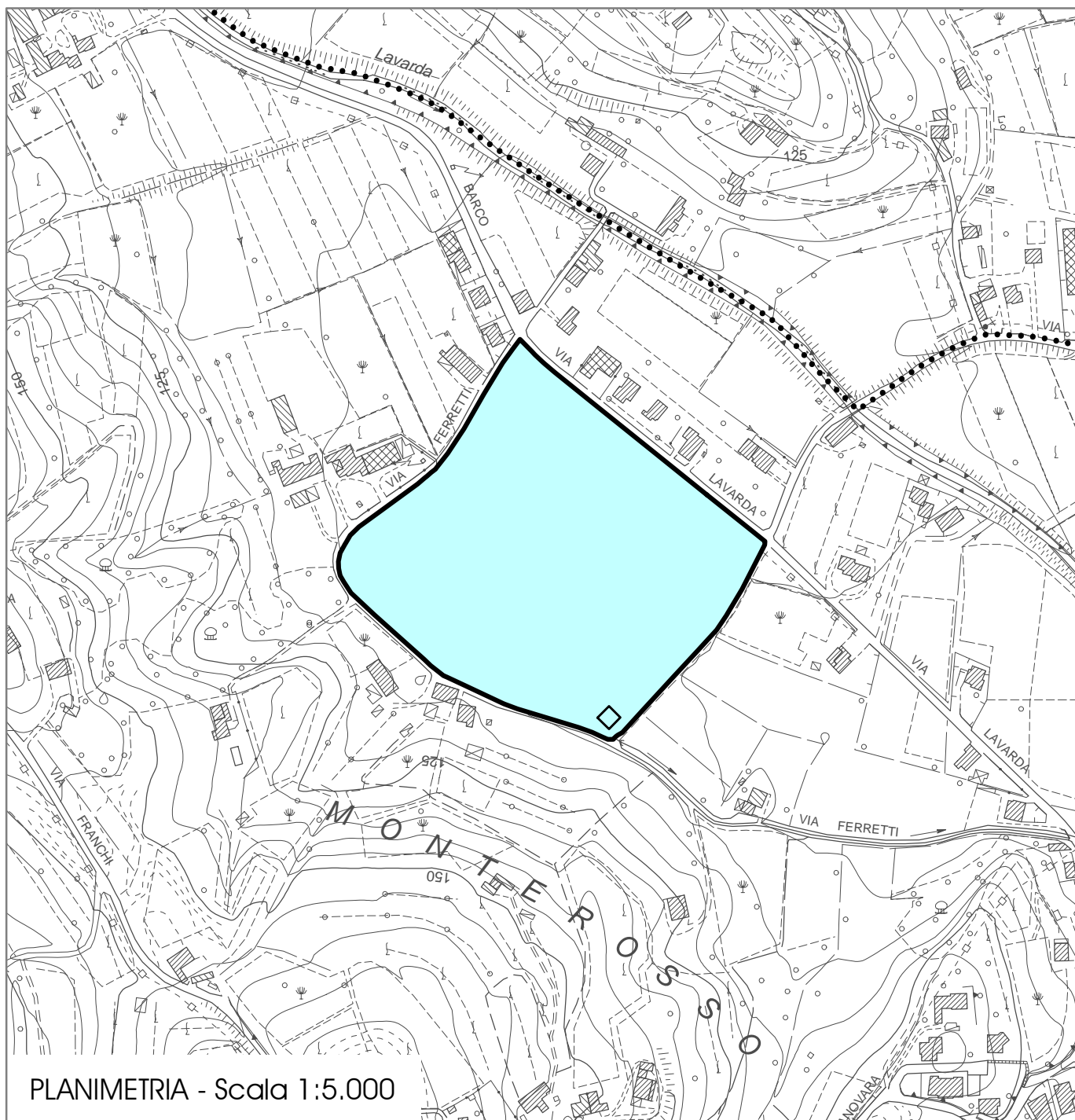
Il centro dovrà essere integrato, poi, con altri servizi per gli agricoltori, quali il ricavo di locali per aggiornamenti professionali, la conservazione momentanea dei prodotti, ecc..




[L'intervento dovrà essere in linea con le tipologie tipiche dell'area e avere minor impatto possibile sia sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale \[verbale di sottoscrizione 08.05.2008\]](#)

# PROGRAMMA COMPLESSO MERCATO CEREASICOLO E FRANTOIO OLIARIO

SCHEDA  
PROGETTUALE

7



-  Perimetro scheda
-  Edificio esistente
-  Area interesse comune



## ALLEGATO 3 – Definizioni

Il presente Allegato è costituito da un elenco delle definizioni che dovranno essere di riferimento nella redazione delle norme del PI adeguato al PATI.

### **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE**

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR).

#### **Superficie utile abitabile (SU)**

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto:

- dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle SNR), dei cavedi per impianti tecnici.

#### **Superficie non residenziale (SNR)**

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali:

androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato, scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta), rimesse o posti macchina coperti, cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

- porticati pubblici o di uso pubblico, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, i pergolati con copertura discontinua o permeabile, le zone dei sottotetti aventi altezza media inferiore a m.0,60.

#### **Superficie complessiva (SC)**

E' data da  $SC = SU + 60\% SNR$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Utile (SN) e Superficie Accessoria (SA).

#### **Superficie utile (SN)**

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

#### **Superficie accessoria (SA)**

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie e porticati, scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta), logge, balconi e terrazzi, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:

- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

#### **Superficie totale (STO)**

E' data da  $STO = SN + 60\% SA$ .

#### **Superficie coperta (SQ)**

E' data dalla proiezione orizzontale dei profili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- le costruzioni interrata e quelle che non emergono dal piano campagna preesistente di oltre 50 cm. misurato all'estradosso della copertura finita;

- gli oggetti con sbalzo fino a m. 1,50, se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente.

- le costruzioni interrata, esterne al sedime del fabbricato, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato, che non emergono dal piano di campagna misurato all'estradosso della copertura finita, e con una superficie non superiore al sedime del fabbricato stesso aumentato del 50%;

- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);

- le serre stagionali, le piscine scoperte;

- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra;

- i porticati ad uso privato fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 50 mq.;

- le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti (queste ultime con altezza non superiore a ml. 3,00, piane, poste a distanza minima dal confine di 1,50 ml., di superficie massima 30 mq).

#### **Rapporto di copertura (Q)**

E' il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) riferito a tutte le opere edificate (SF- superficie fondiaria).

### **DEFINIZIONE DI SAGOMA**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.



## **DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

### **Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

### **Posizione del Piano rispetto al terreno**

Per definizione la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media.

### **Piano fuori terra o piano terra**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

### **Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 0,50 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

### **Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

## **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

### **Altezza utile dei locali (HU)**

è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con i soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto VU/SU dove VU è il volume utile dello spazio interessato e SU la relativa superficie utile.

### **Altezza delle fronti (HF)**

E' data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota più bassa) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici e delle rampe:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina SU o SN o SUL;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

### **Altezza massima (HM)**

è ottenuta dalla differenza tra la quota minima a la quota massima di seguito definite.

**QUOTA MINIMA:** E' la quota coincidente con il livello del suolo naturale mentre per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il punto più basso misurato sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno la quota minima coincide con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dal provvedimento edilizio, previa presentazione dei profili.

**QUOTA MASSIMA:** E' la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

## **DEFINIZIONE DI DISTANZE**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti aventi una larghezza superiore a m. 1,50.

### **Distanza dai confini di proprietà (DC)**

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

### **Distanza dai confini stradali (DS)**

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale, comprensivo di marciapiede e delle aree pubbliche di pertinenza.

### **Distanza tra edifici (DF)**

è la distanza minima intercorrente tra le fronti prospicienti di edifici diversi.

## **DEFINIZIONE DI VOLUMI**

### **Volume Utile (VU)**

è definito come somma dei prodotti delle superfici nette di pavimento per l'altezze utile dei locali.

Non concorrono nel calcolo dei volumi:

- i portici di uso pubblico, i vani scala di uso comune e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrate);



- i porticati inseriti su fabbricati rurali in zona rurale quando costituiscono pertinenza rustica del fabbricato di abitazione; in ogni caso i porticati che costituiscono parte rustica vanno computati nell'ambito degli indici previsti dalla L.R. 24/85;
- logge rientranti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno;
- i percorsi pedonali ad uso pubblico coperti di larghezza non superiore a ml 2,00;
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili).
- il sottotetto qualora non raggiunga le dimensioni minime stabilite o per le particolari caratteristiche costruttive non sia assolutamente utilizzabile;
- eventuali incentivazioni previste dal PI per contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile.

Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

#### **Volume Utile Lordo (VUL) – Volume Totale (VT)**

è il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte la parti costruite fuori terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.

#### **Volume tecnico (VC)**

è il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso.

#### **Sottotetti**

Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

#### **Costruzioni Interrate**

Le costruzioni interrato devono avere le pareti perimetrali sotto la quota del terreno originario. Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale. In ogni caso non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

#### **Costruzioni pertinenziali**

Si considera pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile gli immobili destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio principale e dotati di valore di mercato proprio e autonoma utilizzabilità economica.

### **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

#### **Carico urbanistico (CU)**

esprime l'impegno complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di parcheggio pubblici e privati.

#### **Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)**

- 1) I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).
- 2) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai provvedimenti amministrativi di approvazione contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
- 3) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona territoriale omogenea. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito
- 4) Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PATI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

#### **DEFINIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI**

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le unità immobiliari regolarmente accatastate :

- costruite con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonate a sensi della legislazione vigente.

#### **DEFINIZIONE DI AREA D'INTERVENTO**

E' la superficie relativa dell'intervento urbanistico e/o edilizio.

### **DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE**

#### **Centro Storico**

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica.

#### **Unità minima di intervento UMI**

E' l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale la UMI è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

#### **Rudere**



Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

**Superfetazione**

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

**DEFINIZIONI VARIE**

**Portico**

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno due lati, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

**Loggia**

Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

**Balcone**

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

**Terrazzo**

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

**Tettoia**

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

**Pensilina**

Struttura di copertura aggettante.

**Pergolato**

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, con piante rampicanti o coperture permeabili.

**Unità immobiliare**

E' l'insieme dei locali-vani principali ed accessori (pertinenze) che nello stato in cui si trovano sono atti ad essere utilizzati per una finalità (residenziale, commerciale – produttiva e direzionale ecc.) propria e indipendente.