



Elaborato

2

Scala

Relazione Progetto

Elaborato adeguato per la Conferenza di Servizi
di approvazione del P.A.T.



PROVINCIA DI VICENZA
Settore Urbanistica

COMUNE DI ALBETTONE
Il Sindaco

Il Responsabile Area Tecnica

IL PROGETTISTA
Dott. Pian.Terr.le Alice Zanella
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Vittime delle Foibe, 74/6
Noventa Vicentina (VI)
Tel. 0444 787040 – Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

**ANALISI AGRONOMICHE E
AMBIENTALI**
Dott. Agr. Gino Benincà
Dott. Agr. Pierluigi Martorana
Dott. P.a. Giacomo De
Franceschi

**ANALISI GEOLOGICHE E
COMPATIBILITA' IDRAULICA**
dott. geol. Gino Borella

RAPPORTO AMB. – V.A.S.
Dott. Pian.Terr.le Alice Zanella
Dott. Agr. Gino Benincà
Dott. Agr. Pierluigi Martorana
Dott. P.a. Giacomo De
Franceschi

INDICE

1.	SCELTE STRATEGICHE, AZIONI ED ELABORATI DEL P.A.T.	5
1.1	Sistema Naturalistico – Ambientale e Difesa del suolo	5
1.1.1	Analisi sintetica stato di fatto	5
1.1.2	Scelte strategiche e Azioni di Piano	6
1.2	Sistema storico – monumentale	10
1.2.1	Analisi sintetica stato di fatto	10
1.2.2	Scelte strategiche e Azioni di Piano	11
1.3	Sistema insediativo e centri storici	13
1.3.1	Analisi sintetica stato di fatto	13
1.3.2	Scelte strategiche e Azioni di Piano	13
1.4	Sistema Produttivo	16
1.4.1	Analisi sintetica stato di fatto	16
1.4.2	Scelte strategiche e Azioni di Piano	18
1.5	Sistema dei Servizi	19
1.5.1	Analisi sintetica stato di fatto	19
1.5.2	Scelte strategiche e Azioni di Piano	20
1.6	Sistema della Viabilità	23
1.6.1	Analisi sintetica stato di fatto - Viabilità stradale	23
1.6.2	analisi sintetica stato di fatto - Percorsi e sentieri di interesse naturalistico – ambientale	24
1.6.3	Anello cicloturistico attorno ai colli Euganei lungo gli argini delle vie d'acqua	24
1.6.4	Scelte strategiche e Azioni di Piano	27
2.	DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER IL DECENNIO 2013 – 2022	28
2.1	RESIDENZA - Prime ipotesi sul fabbisogno abitativo nel decennio 2013 – 2022	28
2.1.1	Premessa	28
2.1.2	Fabbisogno abitativo di P.A.T.	29
2.1.3	Fabbisogno di volume abitativo - nuove costruzioni	31
2.2	Fabbisogno abitativo del Comune di Albettono	33
2.2.1	Incremento della popolazione residente	33
2.2.2	Dimensionamento e localizzazione degli insediamenti residenziali per Albettono	35
2.2.3	Fabbisogno volumetrico abitativo di P.A.T.	37
2.3	FABBISOGNO COMPLESSIVO DI VOLUME DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE INTEGRATA PER IL DECENNIO 2013-2022	39
3.	ATTIVITA' PRODUTTIVE	40
3.1	Sistema insediativo produttivo da P.T.C.P.	40

3.2 Fabbisogno di nuovi spazi per attività produttive	43
4. CALCOLO DELLA S.A.U. E UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA	45

1. SCELTE STRATEGICHE, AZIONI ED ELABORATI DEL P.A.T.

Qui di seguito si esplicano le **scelte strategiche e gli obiettivi che hanno presieduto il PAT** e le **azioni di Piano** distinti nei diversi tematismi di pianificazione e in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche, facendo una sintetica analisi dello stato di fatto del territorio relativamente al sistema trattato. Per una maggiore trattazione delle analisi sintetiche qui di seguito esposte si rimanda alla Relazione Tecnica e agli Studi specialistici di cui al Quadro Conoscitivo.

1.1 *Sistema Naturalistico – Ambientale e Difesa del suolo*

1.1.1 **Analisi sintetica stato di fatto**

Il territorio del PATI è caratterizzato sinteticamente dai seguenti aspetti di interesse naturalistico – ambientale e geologico:

- **zona di pianura:** caratterizzata da agricoltura di tipo intensivo, in sistemi particellari colturali di media ed elevata estensione, caratterizzati da colture ad alto reddito (mais, frumento, soia, orzo);
- **zona collinare:** di rilevante interesse ambientale, caratterizzata da un alto livello di naturalità, dato da una ricca e variegata fauna e diversificata vegetazione, da un basso grado di antropizzazione, urbanizzazione e agricoltura di tipo estensivo. Si possono trovare superfici a arbusteti, orno-ostrieti, castagneti e formazioni antropogene; le coltivazioni sono rappresentate da colture poliennali spesso collocate in terrazzamenti (soprattutto a vigneti e oliveti); sono presenti in misura minore prati da sfalcio; limitata è la presenza di colture annuali e orticole.
- Elemento idrografico più importante è il **canale Bisatto:** realizzato artificialmente dai vicentini dal 1143 deviando a Longare le acque del Bacchiglione, era un tempo navigabile e arteria di comunicazione maggiore per i trasporti verso la laguna veneziana.
- Il territorio è visitabile anche mediante **numerosi sentieri di interesse naturalistico – ambientale;** il più importante è l'itinerario stradale Bisatto (argine sinistro) Costozza - Albettonone – Vo' che partendo dal Comune di Costozza e seguendo il corso del Canale Bisatto, attraversa i paesi lungo la S.P. Riviera Berica fino all'altezza dell'incrocio di via Ca' Bregana, per poi attraversare il comune di Albettonone e terminare in località Vo' Vecchio.



Il paesaggio naturale di PAT

1.1.2 Scelte strategiche e Azioni di Piano

Qui di seguito in forma matriciale si espongono sinteticamente gli obiettivi, le scelte strategiche e le azioni del P.A.T. e in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche.

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema naturalistico – ambientale e difesa del suolo	Elaborati grafici	NT
<p>Indicare e aggiornare gli elementi e gli ambiti oggetto di vincolo e delle pianificazione territoriale al fine delle loro tutela e salvaguardia, quali in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 – Corsi d’acqua; - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 – Territorio coperto da foreste e boschi; - Vincolo destinazione forestale; - Aree già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi; - Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004; - Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 3267/1923; - Vincolo sismico – Grado 4 – OPCM n. 3274/2003; - Piano d’Area Monti Berici; - Area di tutela paesaggistica ai sensi della L.1498/39 e L.431/85 (ary.1 esclusi punti c-m) (art.19 N.diA.); - Ambiti naturalistici di livello regionale; - Zone di ripopolamento e cattura; - Icone di paesaggio (Piano di Area Monti Berici); - Centri storici; - P.A.I. del fiume Brenta Bacchiglione - Zone di attenzione idraulica, dissesto franoso ed elemento geomorfologico - Altre componenti (idrografia, cave, depuratori, cimiteri, 	Tav. 1	Artt. 7, 8, 9

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema naturalistico – ambientale e difesa del suolo	Elaborati grafici	NT
impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, metanodotti, elettrodotti, viabilità, allevamenti)		
Tutelare, salvaguardare e valorizzare le risorse naturalistiche, ambientali e del paesaggio rispetto alle quali si valuta anche la sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali previste anche in riferimento alla V.A.S..	Tav. 2	Artt. 12, 18
In particolare il PAT intende:		
- tutelare, ripristinare, integrare e valorizzare gli assetti vegetazionali arboreo-arbustivi di interesse locale presenti e riconoscibili significativi (es. le zone boscate, siepi, filari arborati, grandi alberi di particolare pregio,...);	Tavv. 2,3	Art. 12.1, 12.4, 16.2
- recepire i territori ad alta utilizzazione agricola e le aree agropolitane dal PTCP definendo una disciplina che sarà meglio puntualizzata in sede di PI;	Tav. 2	Art. 12.2
- recepire e aggiornare gli ambiti indicati dal PAMOB di rilevante interesse storico – ambientale – paesaggistico al fine di una loro tutela, salvaguardia e valorizzazione, quali in particolare: <i>Icone di paesaggio; Parco di Pianura di Agugliaro e Albettono; Schema Direttore "I Campi di Albettono"</i> e il <i>Parco campagna di colle San Giorgio</i> (recepimento della variante parziale di PRG approvata che ha sviluppato lo Schema direttore <i>I Campi di Albettono</i>)	Tavv. 1, 4	Artt. 8.5, 17.6, 17.12, 17.13, 17.14
- recepire e meglio precisare le aree di pregio ambientale indicate dal P.R.G. vigente (come le <i>fasce o zone di rispetto – Coni visuali</i>), indicati in PAT quali <i>Aree di rispetto di manufatti di particolare pregio e coni visuali</i> ;	Tavv. 2,4	Artt. 12.6, 12.7, 12.8
- indicare le cime e i punti paesaggistici quali aree sommitali dei rilievi collinari, quali riferimenti percettivi ed elementi figurativi caratterizzanti lo skyline del paesaggio collinare.	Tav. 2	Art. 12.5
- recepire il Contesto figurativo di Villa Erizzo Cà Brusà e relativo Cono visuale dal PTCP (art. 46 delle relative Norme).		
<u>Si specifica che l'amministrazione comunale ha inteso recepire nel PAT tale contesto figurativo solo al fine di essere compatibile con lo strumento sovraordinato quale appunto il PTCP in quanto contraria a tale smisurata e ingiustificata perimetrazione, come specificato e puntualizzato nella <i>Relazione di proposta di modifica dei contesti consegnata alla Provincia di Vicenza - Settore urbanistica – U.C. Pianificazione il 24.04.2013 a cui si rimanda.</i></u>	Tavv. 2 e 4	Art. 13.3, 12.8, 17.8
Si precisa che ai sensi dell'art. 46, punto 4, lett. e) delle Norme del PTCP, all'interno del Contesto figurativo suddetto è stata individuata l'azione <i>Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Lovolo</i> al fine di incentivare l'eliminazione dell'opera incongrua (capannone avicolo) antistante la Villa Erizzo Cà Brusà e suo riconoscimento a Credito Edilizio;		
- individuazione, tutela e valorizzazione dei terrazzamenti, quali sistemazioni agrarie presenti	Tav. 2	Art. 12.3

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema naturalistico – ambientale e difesa del suolo	Elaborati grafici	NT
<p>che si attuano al fine di svolgere la coltivazione in pendenza. Le sistemazioni a terrazzamento assumono un'azione di contenimento del terreno grazie a strutture di origine antropica quali terrapieni, muri a secco;</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare e salvaguardare il sistema della Rete ecologica; - tutelare, valorizzare e riqualificare il sistema paesistico-ambientale attraverso gli elementi strutturali come i corsi d'acqua e le reti di canali, i sistemi arginali e ripariali e particolari biotopi di interesse locale; - individuare, tutelare e valorizzare gli elementi di particolare rilevanza storica e ambientale e le emergenze più recenti di interesse architettonico, artistico o ambientale; 	<p>Tav. 4</p> <p>Tavv. 1, 3, 4</p> <p>Tavv. 2, 4</p>	<p>Art. 18.1</p> <p>Artt. 9.1, 16.1, 18.1</p> <p>Art. 13</p>
<p>Migliorare e mettere a rete, e possibilmente in regime di protezione per utenti come pedoni e ciclisti, i percorsi esistenti di interesse storico ambientale, testimoniali e relativi sentieri e strade interpoderali, anche prevedendo percorsi di collegamento fra piste ciclabili.</p> <p>In particolare sono stati indicati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Itinerario di interesse storico (Costozza – Albettone – Vo’); 2. Percorso naturalistico - ambientale tra Lovolo e Albettone; 3. Percorso di interesse ambientale del Castello di Lovertino, San Rocco e Pieve di San Silvestro; 4. Percorsi specialistici del Parco campagna di Colle San Giorgio; 5. Percorso Ponte Botti – capoluogo (riproposizione del percorso ciclo-pedonale Ponte Botti-Capoluogo previsto dal Progetto Preliminare inserito nella graduatoria per l’assegnazione di Contributi Regionali anno 2010 di cui alla D.G.R. n.378 del 23 febbraio 2010, per il quale non si è ancora ottenuto finanziamento). 	<p>Tav. 4</p>	<p>Art. 19.2</p>
<p>Tutelare e valorizzare i corsi d’acqua presenti</p>	<p>Tavv. 1, 3</p>	<p>Artt. 7.2, 16.1</p>
<p>Indicare le invarianti, ovvero le aree di particolare interesse dal punto di vista idrogeologico (Sorgenti e sorgenti termominerali) e di natura ambientale - paesaggistica</p>	<p>Tav. 2</p>	<p>Artt 11</p>
<p>Provvedere alla prevenzione dai rischi e calamità naturali individuando le aree vulnerabili al fine della loro salvaguardia.</p> <p>A tal fine il PAT indica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nella Tav. 3 le vocazioni e le penalità ai fini edificatori del territorio comunale con l’indicazione delle aree soggette a rischio o a dissesto in senso lato, distinguendo: <ul style="list-style-type: none"> - la compatibilità geologica, ovvero le aree idonee, non idonee e idonee a condizione per l’edificabilità - le aree soggette a dissesto idrogeologico - le altre componenti ambientali fragili, quali i <i>Corsi d’acqua e specchi lacuali</i> e le <i>Aree boschive o destinate al rimboschimento</i>. 	<p>Tav. 3</p>	<p>Artt. 14, 15, 16</p>

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema naturalistico – ambientale e difesa del suolo	Elaborati grafici	NT
2. nella tavola 1 recepisce il PAI dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione	Tav. 1	Artt. 8.8, 8.9
Disciplinare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico.	Tav. 3 Valutazione di compatibilità idraulica	Art. 19.16
Detta indirizzi per: <ul style="list-style-type: none"> - la gestione del verde pubblico e privato - l'edilizia sostenibile - le Azioni di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico - le Azioni di mitigazione del sistema trasporti - le Azioni di mitigazione dell'illuminazione diffusa - le Azioni di mitigazione per le acque reflue di scarico - la Prevenzione inquinamento. 		Artt. 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8
Conservare il territorio agricolo dando anche indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie		Artt. 20.2.8
Incentivare la valorizzazione, riordino e recupero patrimonio edilizio esistente, anche con riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e con la riqualificazione, riconversione o bonifica degli annessi di maggior dimensione (capannoni) anche mediante l'utilizzo del credito edilizio. A tal fine il PAT detta indirizzi atti ad incentivare il recupero degli annessi rustici abbandonati. Inoltre indica quali azioni di riutilizzo, riqualificazione e riconversione: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Riqualificazione e riconversione fabbricati ex fornace da calce di via Forni</i> - <i>Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Lovolo</i> - <i>Opere incongrue</i> 	Tav. 4	Art. 22.1.2, 17.7, 17.8, 17.9
Contenere l'edificazione sparsa individuando gli ambiti di <i>edificazione diffusa</i> al fine di consentire la sopravvivenza dell'insediamento rurale dando la possibilità di riqualificazione e recupero delle preesistenze e limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale al fine di rispondere preferenzialmente alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.	Tav. 4	Artt. 17.2
Valorizzare il territorio rurale mediante prescrizioni e indirizzi al PI per la disciplina di interventi puntuali (es. per disciplina dell'edificazione, miglioramento fondiario, sistemazioni agrarie, tutela ambientale,...)	Tavv. 2 e 4	Art. 20

1.2 *Sistema storico – monumentale*

1.2.1 **Analisi sintetica stato di fatto**

Anche il comune di Albettonne, come gli altri centri del Basso vicentino, può vantare la presenza di edifici particolarmente apprezzabili per la rilevanza storico – architettonica e ambientale che rivestono.

Vincoli monumentali

1. Villa Negri de Salvi con annesso parco
2. Casa Pigafetta
3. Chiesa di SS. Vito e Modesto
4. Torre Colombara – Padiglione sito in via Foro Boario 34-35
5. Villa Ricci – Ca' Brusà
6. Villa Prina – S. Giustina

Ville IRVV

1. Villa Campiglia, Gonzaga, Mazzucchelli, Salvi, Negri de Salvi Reina, Michelazzo;
2. Villa Erizzo, Barziga, Ricci-Manfredini, Corradin, Donello, Rocolato-Scolari, Schiavinato, detta "Ca' Brusà"
3. Villa Negri de Salvi, Rampazzo;
4. Villa Pigafetta, Valmaran, Maisero, Ceretta;
5. Villa Prosdocimi, Iskcon, detta "Giustina".

Pertinenze scoperte da tutelare

- Parco di Villa Negri De Salvi

Edifici di culto

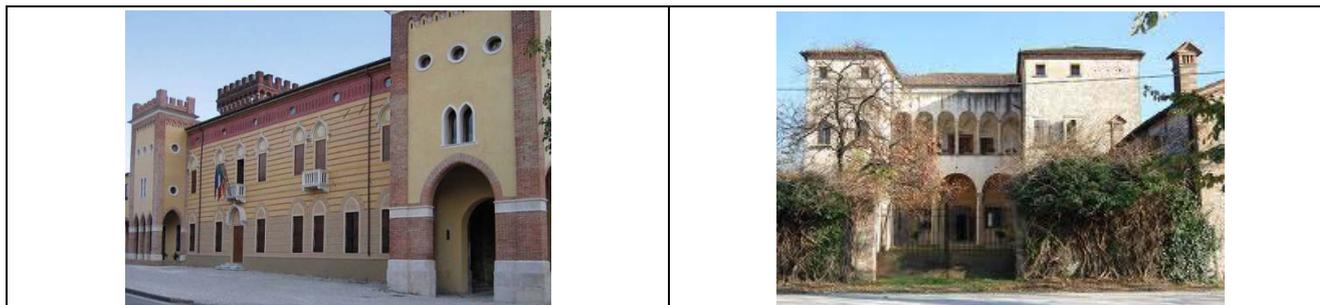
- Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Nascente;
- Chiesa dei S.S. Filippo e Giacomo;
- Chiesa Parrocchiale di San Silvestro di Lovertino;
- Chiesetta di San Silvestro;
- Chiesetta dei S.S. Vito e Modesto;
- Chiesa di San Michele.

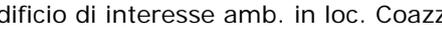
Elementi di archeologia o interesse industriale e idraulico

- Canale Bisatto;
- Fornace da calce di Lovolo;
- Fornace da calce di via Forni

Altri elementi di interesse storico – monumentale:

- Edifici di interesse storico-ambientale tutelati da apposite schede di P.R.G.;
- Torre colombara lungo il Bisatto;
- Antico attracco fluviale sul Bisatto;
- Siti a rischio di interesse archeologico.



<p>Villa Campiglia, Negri De Salvi</p> 	<p>Villa Erizzo, detta "Cà Brusà"</p> 
<p>Villa Pigafetta, Ceretta</p> 	<p>Villa Prodocimi, detta "Giustina"</p> 
<p>Chiesa Parrocchiale di S. Maria Nascente</p> 	<p>Chiesa Parrocchiale di San Silvestro</p> 
<p>Chiesetta di San Silvestro</p> 	<p>Chiesetta dei S.S. Vito e Modesto</p> 
<p>Canale Bisatto</p> 	<p>Edificio di interesse amb. in loc. Coazza</p> 

1.2.2 Scelte strategiche e Azioni di Piano

Qui di seguito in forma matriciale si espongono sinteticamente gli obiettivi, le scelte strategiche e le azioni del P.A.T. e in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche.

Scelte strategiche Sistema storico - monumentale	Elaborati grafici	NT
<p>Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inediti significativi di carattere pertinenziale; • gli eventuali parchi e i giardini di interesse storico architettonico (art. 25 P.T.R.C.); • altre categorie di beni storici e culturali (art. 26 P.T.R.C.); <p>In particolare relativamente alle ville di interesse provinciale quali:</p> <p>A. <u>Villa Negri, De Salvi, Rampazzo</u>, individuata nel PAT come Vincolo monumentale n. 1 e Villa IRVV n. 3 di cui ai rispettivi artt. 13.1 e 13.2, viene indicata, in recepimento al PTCP, Tav. 5.1.B, Allegato D, art. 58 delle Norme, la sua <i>Pertinenza scoperta da tutelare – Parchi, giardini storici</i> normata all'art. 13.2, ultimo comma delle direttive;</p> <p>B. <u>Villa Prodocimi detta "Giustina"</u>, individuata nel PAT come Vincolo monumentale n. 6 e Villa IRVV n. 5 di cui ai rispettivi artt. 13.1 e 13.2, viene indicato, anche ai sensi dell'art. 45 delle Norme del PTCP, il relativo contesto figurativo come <i>Aree di rispetto di manufatti di particolare pregio storico – ambientale</i> – art. 12.6, costituito dal parco e dai territori circostanti di valenza paesaggistica che conservano un rapporto storico e visivo con la stessa Villa;</p> <p>C. <u>Villa Pigafetta, Valmarana, Masiero, Ceretta a Lovertino</u>, individuata nel PAT come Vincolo monumentale n. 2 e Villa IRVV n. 4 di cui ai rispettivi artt. 13.1 e 13.2, viene indicato, anche ai sensi dell'art. 45 delle Norme del PTCP, il relativo contesto figurativo come <i>Aree di rispetto di manufatti di particolare pregio storico – ambientale</i> – art. 12.6, costituito dal parco e dai territori circostanti di valenza paesaggistica che conservano un rapporto storico e visivo con la stessa Villa;</p> <p>D. <u>Villa Campiglia, Gonzaga, comune di Albettono</u>, individuata nel PAT come Villa IRVV n. 1 di cui all'art. 13.2, viene indicato il relativo parco, in quanto ne fa parte, quale <i>Pertinenza scoperta da tutelare – Parchi, giardini storici</i> di Villa Negri De Salvi normata all'art. 13.2, ultimo comma delle direttive.</p>	Tavv. 1, 2, 4	Artt. 7.6, 13
Individuare le aree di interesse archeologico (3 siti archeologici).	Tavv. 2, 4	Art. 13.6
Individuare la viabilità storica e gli itinerari di interesse storico - testimoniale ed ambientale.	Tav. 4	Art. 19.2
Promuovere il recupero, la tutela e la valorizzazione dei beni storico ambientali presenti anche mediante una loro fruizione turistica compatibile.	Tavv. 2, 4	Art. 13
Recepire il progetto di recupero della navigabilità del Bisatto e ripristino dell'antico porto e della torre Colombara promosso dalla recente fondazione Comune-Provincia-Proloco (la Torre colombara diventerà la sede U.N.p.l.i. – Unione Nazionale Proloco d'Italia e punto ufficio turistico)	Tavv. 2, 4	Art. 13.5

1.3 Sistema insediativo e centri storici

1.3.1 Analisi sintetica stato di fatto

Albettone è caratterizzato da un **sistema insediativo policentrico** fondato principalmente sul:

- **Capoluogo**

E sulle due frazioni

- **Lovertino** (a nord-est)
- **Lovolo Vicentino** (a sud-est)

Sono presenti alcune **case sparse e corti rurali** che, in molti casi, hanno perso i connotati legati alla conduzione del fondo e hanno più connotati legati alla residenzialità.



Capoluogo Albettone



Frazione Lovertino



Frazione Lovolo Vicentino

1.3.2 Scelte strategiche e Azioni di Piano

Qui di seguito in forma matriciale si espongono sinteticamente gli obiettivi, le scelte strategiche e le azioni del P.A.T. e in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche.

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema insediativo e centri storici	Elaborati grafici	NT
<p>Definisce gli ambiti di sviluppo residenziale che riguardano in particolare le aree di completamento e ricucitura degli insediamenti esistenti, evitando la dispersione insediativa e favorendo il riequilibrio della dotazione di servizi e migliorando l'assetto infrastrutturale.</p> <p>In particolare il P.A.T. indica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali quali ambiti dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. In tali aree sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del territorio ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO; - i centri storici per i quali si prevede la tutela e valorizzazione demandano al P.I. la definizione degli interventi per le preesistenze. Si specifica che sono stati recepiti nel PAT i centri storici del PRG vigente; - riqualificare e rivitalizzare il Centro Storico in particolare mediante: <ul style="list-style-type: none"> ➤ recupero e riqualificazione del tessuto insediativo esistente e la rivitalizzazione dello stesso, soprattutto del capoluogo; ➤ favorire lo sviluppo di attività commerciali e artigianali compatibili, il recupero di quelle dismesse e/o abbandonate compatibili con la residenza e trasferimento di quelle non compatibili in aree idonee; ➤ potenziare i servizi pubblici e ad uso pubblico. 	<p>Tav. 4</p> <p>Tav. 4</p> <p>Tav. 1, 4</p> <p>Tav. 1, 4</p>	<p>Artt. 17.1, 23</p> <p>Art. 17.1</p> <p>Art. 8.6</p> <p>Artt. 8.6, 23</p>
<p>Verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile riconversione e, per le parti o elementi in conflitto funzionale, le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale.</p> <p>In particolare il PAT:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. detta indirizzi per: <ul style="list-style-type: none"> - la perequazione urbanistica; - il credito edilizio; - la compensazione urbanistica - gli interventi le attività produttive in zona impropria; - la compatibilità ambientale degli interventi; - la gestione del verde pubblico e privato - l'edilizia sostenibile - le Azioni di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico - le Azioni di mitigazione del sistema trasporti - le Azioni di mitigazione dell'illuminazione diffusa - le Azioni di mitigazione per le acque reflue di scarico - la Prevenzione inquinamento. 2. indica quali azioni di riutilizzo, riqualificazione e riconversione: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Riqualificazione e riconversione fabbricati ex fornace da calce di via Forni</i> 	<p>Tav. 4</p>	<p>Artt. 17.15, 17.16, 17.17, 17.18, 17.19, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8</p> <p>Art. 17.6, 17.7, 17.8</p>

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema insediativo e centri storici	Elaborati grafici	NT
<ul style="list-style-type: none"> - Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Lovolo - Opere incongrue 		
<p>Individua le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti o le direttrici preferenziali di sviluppo insediativo in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale e alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi.</p> <p>In particolare il P.A.T. indica il possibile sviluppo insediativo a destinazione prevalentemente residenziale privilegiando le direttrici:</p> <p>per il capoluogo Albettono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la direttrice nord e sud, anche a completamento delle frange libere del consolidato esistente, confermando il programmato di PRG <p>per Lovertino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la direttrice sud, confermando il programmato di PRG e indicando delle opere incongrue quali oggetto di possibili riconoscimenti di Credito edilizio <p>per Lovolo Vicentino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la direttrice nord-ovest, mediante previsione della dismissione, riconversione e riqualificazione dell'allevamento esistente, all'interno del del contesto figurativo di Villa Erizzo detta "Cà Brusà", ai sensi dell'art. 46, punto 4, lett. e) delle Norme del PTCP e confermando il programmato di PRG 	<p>Tav. 4</p> <p>Tav. 4, ATO R1</p> <p>Tav. 4, ATO R2</p> <p>Tav. 4, ATO R3</p>	<p>Artt. 19.3, 19.4, 25</p> <p>Art. 23.1, 17.4, 17.5</p> <p>Art. 23.2, 17.4, 17.5, 17.9</p> <p>Art. 23.3, 17.4, 17.5, 17.8</p>
<p>Incentivare la dismissione e riconversione di allevamenti zootecnici prossimi a residenze o che causano effetti negativi sull'ambiente e sul sociale sociale (odori, rumori, inquinamento delle falde,...) anche valutando la possibilità di utilizzo e riconoscimento del credito edilizio.</p>	Tav. 4	Art. 17.9
<p>Stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. e per ciascuna realtà specifica, con riferimento ai fabbisogni locali.</p>	Relazione di progetto	Artt. 23, 25,
<p>Definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale.</p>	Tav. 4 Relazione di progetto	Artt. 17.10, 17.11, 23, 25
<p>Individua gli edifici di interesse monumentale e storico – ambientale e definisce le modalità per l'individuazione delle categorie in cui gli stessi edifici devono essere raggruppati per caratteristiche tipologiche e di pregio storico-architettonico, stabilendo, per ogni categoria così individuata, la gamma degli interventi possibili, quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio, nonché le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità).</p>	Tavv. 1, 2, 4	Artt. 13
<p>Recuperare, riqualificare e rivitalizzare i nuclei rurali, con la possibilità di consentire limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale al fine di rispondere preferenzialmente alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo. A tal fine il P.A.T. indica le <i>edificazioni diffuse</i>.</p>	Tav. 4	Artt. 17.2
<p>Possibilità di recupero degli eventuali fabbricati esistenti abbandonati e/o non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo anche mediante l'uso del credito edilizio e della perequazione urbanistica anche a funzioni diverse da quelle rurali</p>		Art. 20.1.2, 17.9

1.4 Sistema Produttivo

1.4.1 Analisi sintetica stato di fatto

Il **sistema produttivo di Albettone** si sviluppa principalmente nella zona del capoluogo e più limitatamente nelle due frazioni:

1. la zona industriale-artigianale del capoluogo è localizzata in via Ponte Botti lungo la strada "Riviera Berica" ed è costituita principalmente da attività industriali, artigianali e commerciali di servizio varie;



Zone produttive, commerciali e artigianali in comune di Albettone

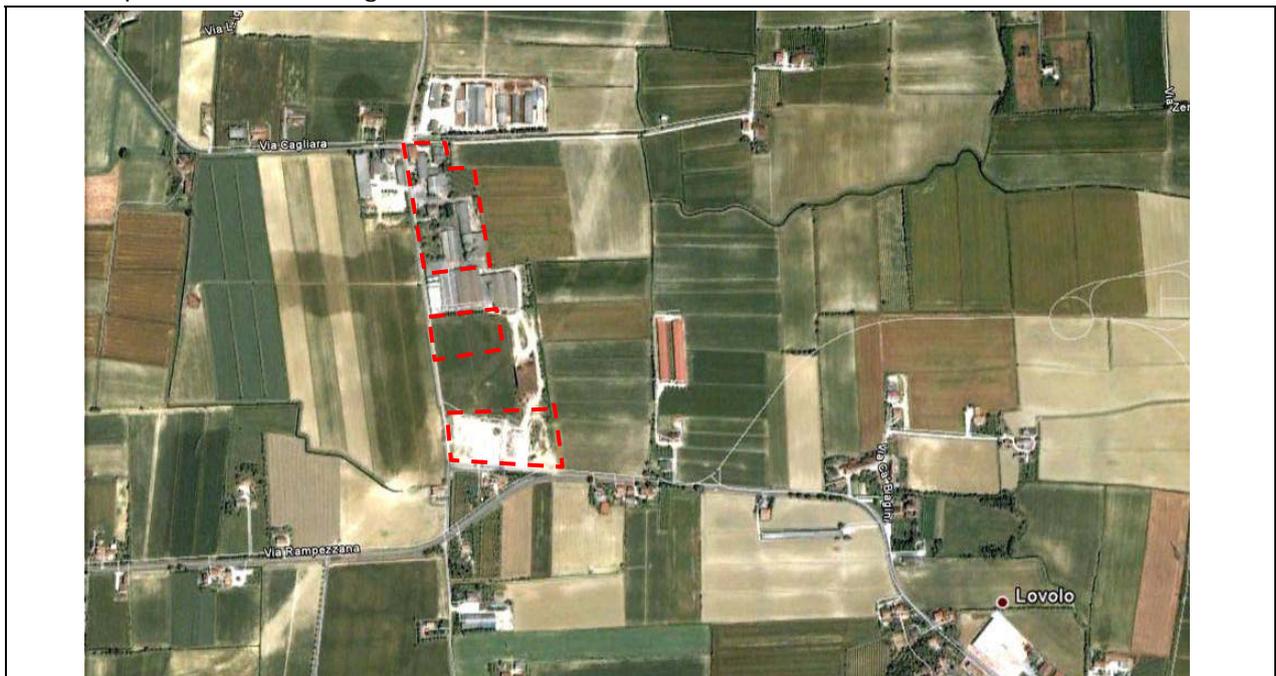
2. la zona industriale-artigianale nella frazione di Lovertino è sita lungo via Ponti Nuovi e sono presenti principalmente:

- attività di carpenteria metallica e meccanica
- attività artigianali di confezioni tessili;

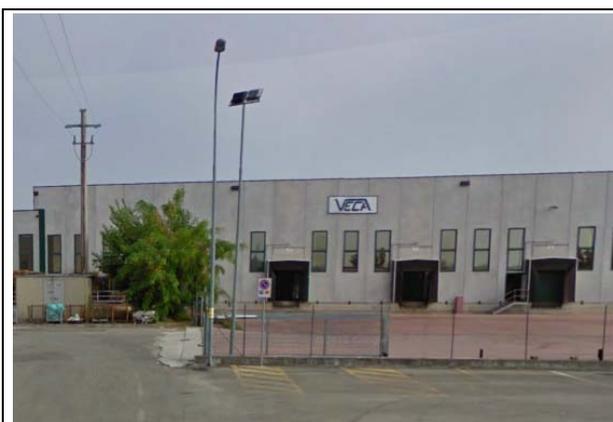


Zone produttive, commerciali e artigianali della frazione Lovertino

3. nella zona industriale-agroindustriale della frazione di Lovolo, lungo via Cà Brusà, dove sono presenti attività agroindustriali.



Zone produttive, commerciali e artigianali della frazione Lovolo



Zona produttiva Capoluogo –Ponte Botti



Zona produttiva frazione Lovertino

Attività agroindustriali a Lovolo Vicentino

Per quanto riguarda il settore commerciale, i negozi sono pochi e concentrati soprattutto ad Albettono, nel centro del paese, dove sono presenti diverse categorie merceologiche, mentre nella località di Lovolo, ad esempio, non c'è neanche una bottega di alimentari.

1.4.2 Scelte strategiche e Azioni di Piano

Qui di seguito in forma matriciale si espongono sinteticamente gli obiettivi e le scelte strategiche e le azioni del P.A.T. e in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche.

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema produttivo	Elaborati grafici	NT
Considerato che il <u>P.T.C.P. di Vicenza</u> indica tutte le zone produttive del Comune come <i>Aree produttive non ampliabili</i> con la possibilità di un loro ampliamento di massimo 5% della Sup. Terr. prod. esistente, il PAT ha recepito tale indicazione precisandola nelle Tabelle specifiche del dimensionamento di ciascuna ATO specificando che, in accordo con la Provincia, si potrà verificare se sussistono i presupposti di derogare da tale limite imposto, nel rispetto dell'art. 68 delle NT dello stesso P.T.C.P.	Tav. 4	Artt. 22.1, 23, 24
Prevedere la possibilità di medie strutture di vendita nella zona produttiva Ponte Botti e nella zona industriale-artigianale della frazione di Lovolo, lungo via Cà Brusà,		Art. 24.1, 24.2
Incentivare, nei centri abitati, il recupero delle attività commerciali e artigianali dismesse e/o abbandonate compatibili con la residenza;		Art. 8.6, 17.18
Incentivare il trasferimento delle attività produttive in zona impropria in aree a tale scopo preposte.	Tav. 4	Art. 17.18

1.5 Sistema dei Servizi

1.5.1 Analisi sintetica stato di fatto

Nel territorio di **Albettone** i servizi locali sono principalmente localizzati nel capoluogo; nella frazione di Lovertino i servizi sono limitati a quelli di culto e dell'istruzione dell'infanzia; a Lovolo Vicentino, invece, i servizi sono pressoché inesistenti.

Nel Capoluogo **Albettone** sono presenti:

- la Sede Municipale, in via De Salvi;
- la biblioteca, in Piazza Umberto I;
- la chiesa parrocchiale di Santa Maria Nascente, in via Roma;
- la scuola primaria, in Piazza Umberto I;
- la scuola secondaria di primo grado, in Piazza Umberto I;
- gli impianti sportivi, in via Pozzetto e via Monte Grappa;
- aree a verde attrezzato a parco gioco;
- uno sportello del servizio postale, in via Foro Boario;
- uno sportello bancario, in Piazza Umberto I;
- la farmacia, in Piazza Umberto I;
- il mercato settimanale del lunedì, in Piazza Umberto I;
- il cimitero, in via Roma.

Nella frazione di **Lovertino** i servizi presenti sono:

- la chiesa Parrocchiale di San Silvestro di Lovertino, in via San Vito;
- la scuola dell'infanzia, in via San Vito;
- la nuova piazza in via San Vito;
- un'area a verde attrezzato a parco gioco;
- la chiesetta dei S.S. Vito e Modesto, in via San Vito;
- la chiesetta di San Silvestro, in via Mella;
- il cimitero, in via San Vito.

Nella frazione di **Lovolo Vicentino** sono presenti:

- la chiesetta di San Michele, in via Ca' Hellmann;
- un'area a verde attrezzato a parco gioco.



Studio Associato Zanella (Progettista e coordinatore)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

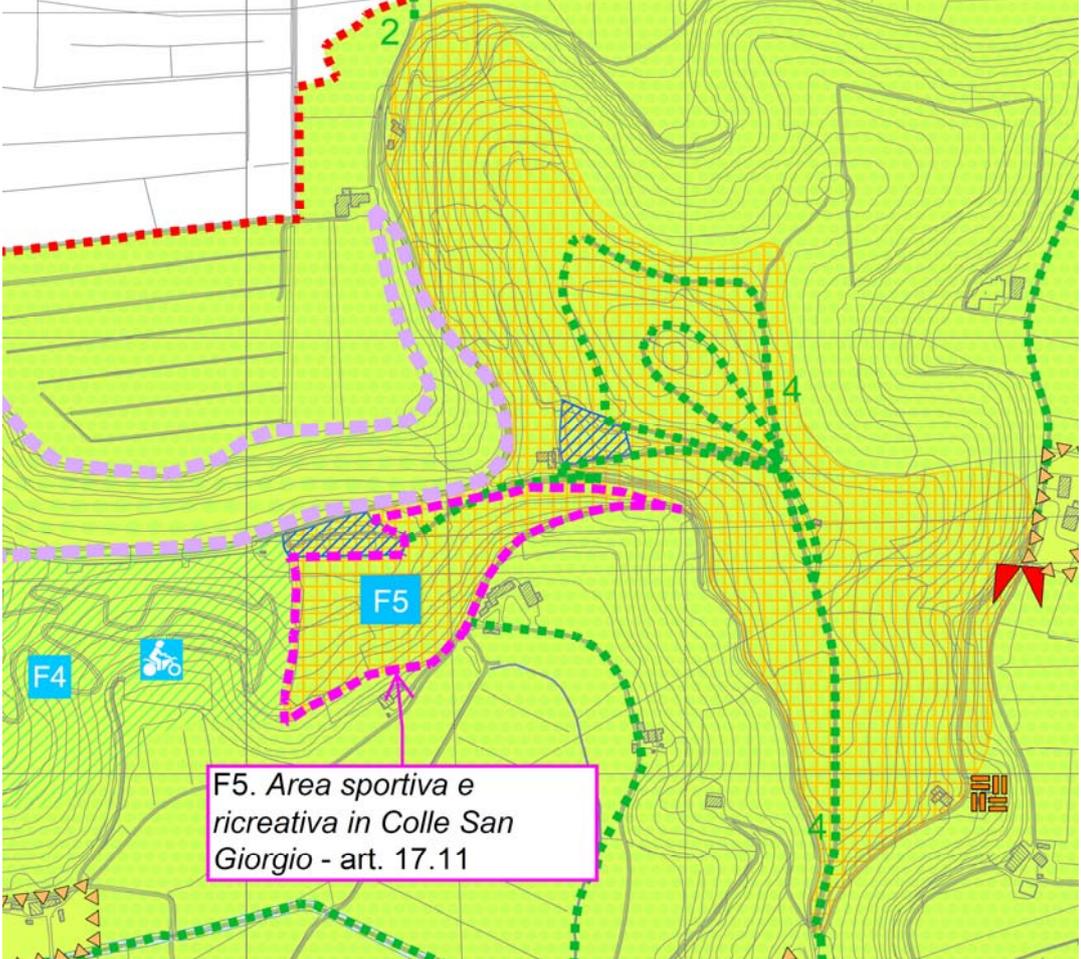
✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

		
Scuola primaria	Scuola secondaria di primo grado e Palestra	
		
Cimitero di Albettone	Impianti sportivi	
		
Chiesa Parrocchiale	Scuola dell'infanzia	Chiesetta dei S.S. Vito e Modesto
		
Chiesetta di San Silvestro	Cimitero di Lovertino	

1.5.2 Scelte strategiche e Azioni di Piano

Qui di seguito in forma matriciale si espongono sinteticamente gli obiettivi, le scelte strategiche e le azioni del P.A.T. e in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche.

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema servizi	Elaborati grafici	NT
Incentivare il recupero e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, soprattutto quello del centro storico, e la rivitalizzazione e il miglioramento dell'accesso dello stesso, anche mediante la possibilità di attività commerciali e artigianali compatibili da svolgersi ai piani superiori oltre che al piano terra dei fabbricati ed il reperimento di aree a parcheggio.	Tav. 4	Art. 23.1, 23.2, 23.3

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema servizi	Elaborati grafici	NT
Valorizzare, potenziare e incentivare la conoscenza e fruizione di particolari attività sportive, di interesse anche sovracomunale e nazionale, esistenti e in progetto, quali: il motocross (in Monte Cogolo) , il poligono di tiro (in via Croce)	Tav. 4	Artt. 17.10
Recepire la recente var. PRG <i>Parco campagna di Colle San Giorgio</i> al fine di valorizzare e incentivare la fruizione turistica-ricettiva-didattica del colle mediante un insieme di percorsi specialistici, punti di sosta attrezzati, Zone dedite all'ospitalità rurale e promozione didattica	Tav. 4	Artt. 17.6
<p>Potenziare il sistema dei servizi, in particolare: individuazione di nuovi possibili aree a servizi ed attrezzature di interesse comune:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vecchio cimitero privato di Lovertino; 2. Nuova area a verde gioco e sport di Albettone 3. Ecocentro 4. Area ricreativa e sportiva di Monte Cogolo 5. Area sportiva e ricreativa in Colle San Giorgio <p>Come specificato agli artt. 17.11, 17.6, 22.1 delle Norme, la presente area va ad integrare e meglio esplicitare gli obiettivi del <i>Parco Campagna di Colle San Giorgio</i> e dell'ATO A1 alle quali fa parte (vedi estratto Tav. 4 PAT sotto riportata) in quanto in essa sono previste <i>attività di diversificazione e di fruizione sostenibile del territorio con attività quali: gioco, sport e attività ricreative sportive al fine di favorire la conoscenza dello stesso Colle.</i></p>	Tav. 4	Art. 17.11
		

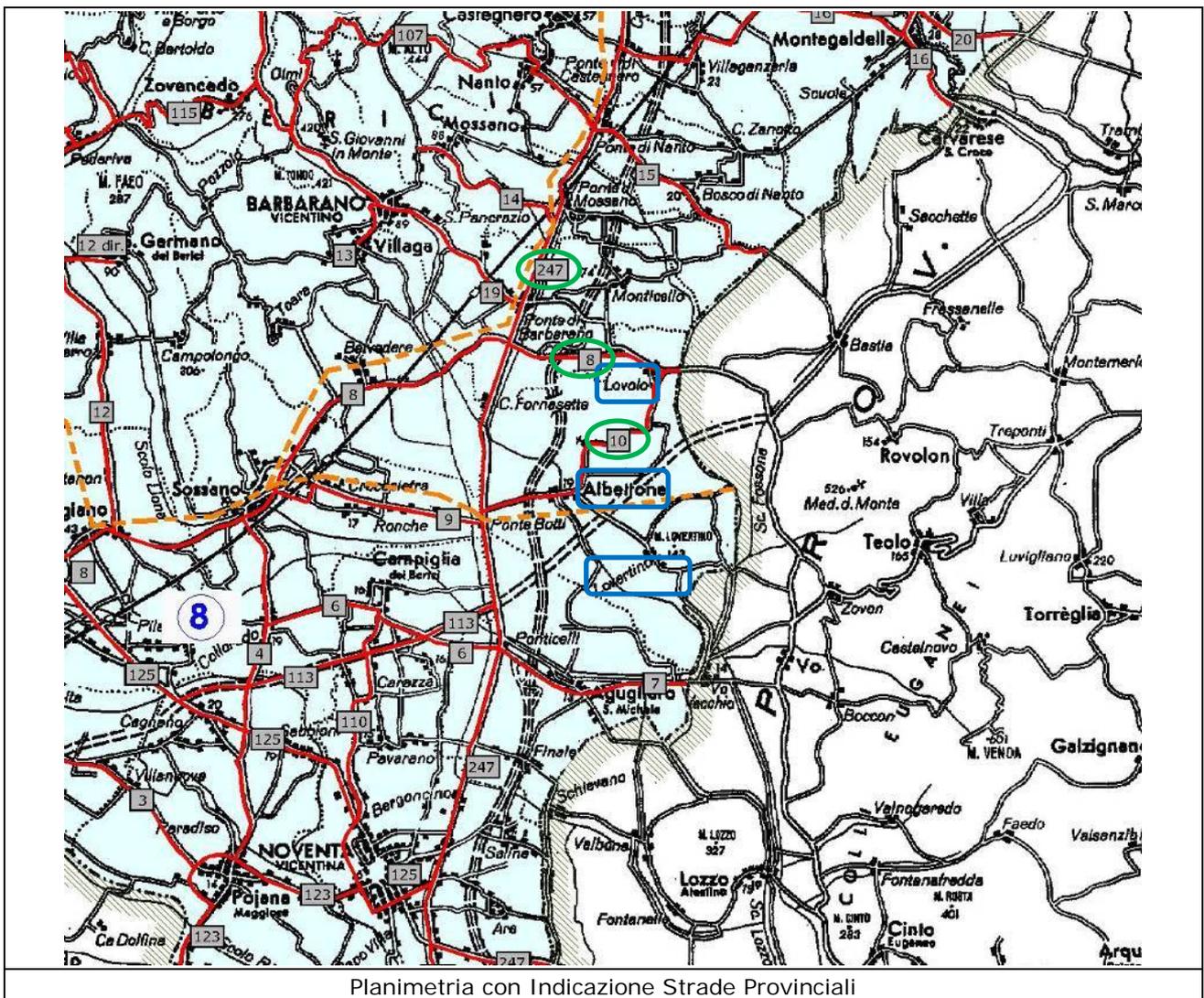
Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema servizi	Elaborati grafici	NT
Incentivare il collegamento di tutti gli elementi strutturali e le specializzazioni funzionali presenti e di progetto (beni storici – amb., la navigabilità del Bisatto con il relativo porto da ripristinare, i vari percorsi, le attività sportive, la fruizione turistico – ricettiva – didattica, le colture tipiche (viti, olivi,...), le zone boscate...	Tavv. 2, 4	Artt. 12.1, 13, 17.11, 17.12, 19.2

1.6 Sistema della Viabilità

1.6.1 Analisi sintetica stato di fatto - Viabilità stradale

La viabilità del comune di **Albettone** è interessata principalmente dalla:

- dalla ex S.S. n.247 ora **S.P. n. 247 Riviera Berica** che percorre la zona sud-est della provincia fino a Noventa Vicentina per poi proseguire verso Este in provincia di Padova attraversando il comune in direzione nord-sud. L'arteria costituisce una forte criticità per il pesante traffico veicolare di attraversamento;
- dalla **S.P. n.10 Albettone** che attraversa il comune in direzione est-ovest,
- dalla **S.P. n.8 Berico Euganea** in direzione Lonigo-Padova, che attraversa il comune in direzione est-ovest.



Nel descrivere il sistema infrastrutturale, è importante segnalare il prosieguo dell'autostrada "Valdastico Sud" A31 del quale il comune è direttamente interessato. Ad oggi è attivo il **nuovo casello autostradale**.



1.6.2 analisi sintetica stato di fatto - Percorsi e sentieri di interesse naturalistico – ambientale

Dai paragrafi precedenti si è visto come il territorio di Albettonne sia "ricco" dal punto di vista degli elementi storico-ambientali; è auspicabile, quindi, un potenziamento della sua fruizione turistica soprattutto per quanto riguarda i percorsi e i sentieri di interesse naturalistico – ambientale.

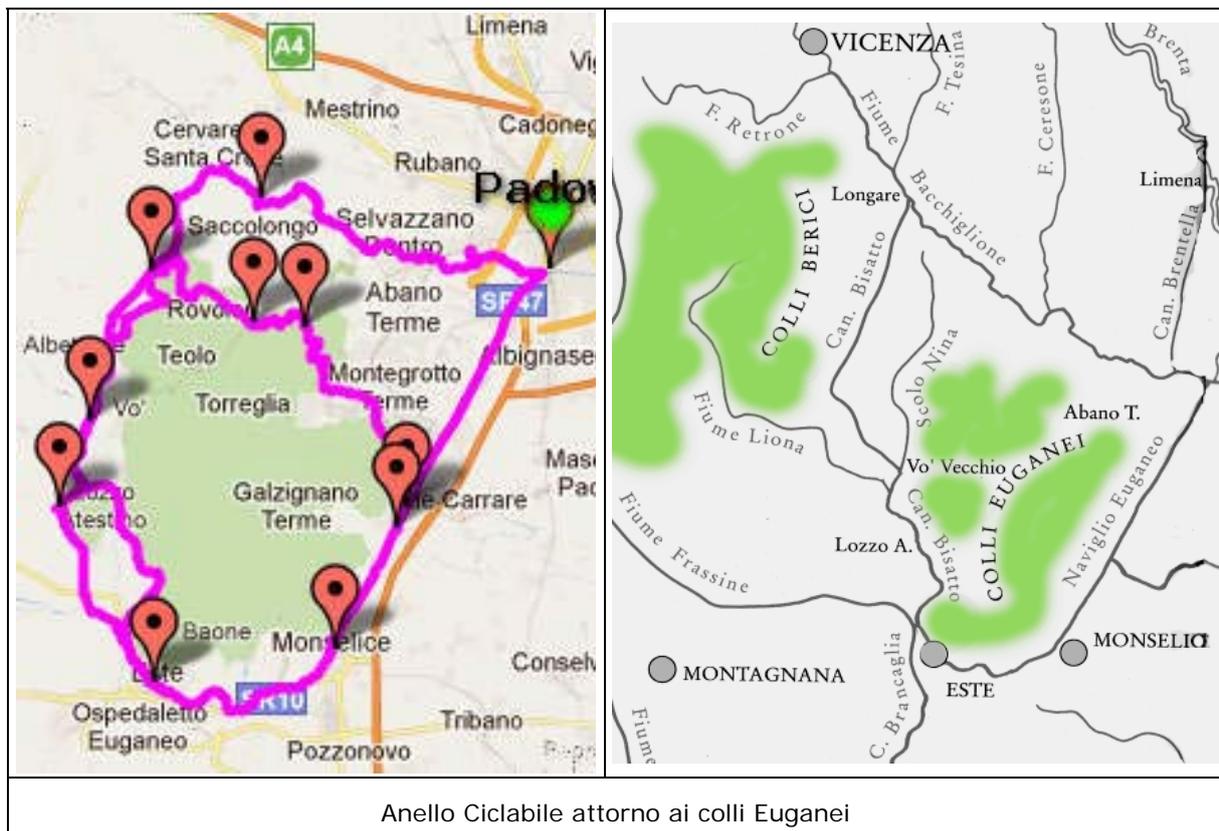
1.6.2.1 Itinerario Stradale Bisatto (argine sinistro) Costozza - Albettonne – Vo' (n.1)

L'itinerario parte dal Comune di Costozza e seguendo il corso del Canale Bisatto, attraversa i paesi lungo la S.P. Riviera Berica fino all'altezza dell'incrocio di via Ca' Bregana, per poi attraversare il comune di Albettonne e terminare in località Vo' Vecchio.

1.6.3 Anello cicloturistico attorno ai colli Euganei lungo gli argini delle vie d'acqua

Un lungo rosario di piste ciclabili concatenate l'una con l'altra denominato "Anello Ciclabile attorno ai Colli Euganei". Buona parte del percorso si svolge, infatti, lungo gli argini dei canali che attorniano l'isolato gruppo collinare.

Il territorio comunale di Albettonne è interessato dal percorso che dalla piazza di Vo'Vecchio giunge alla strada "Lovertino" per poi proseguire per una bellissima pista ciclabile di campagna. L'itinerario può proseguire in due direzioni a scelta: verso Carbonara o verso Bastia di Rovolon.



1.6.3.1 Percorsi specialistici del Parco Campagna di Colle San Giorgio (n.2)

La Variante parziale di P.R.G. n.33/2010, finalizzata all'adeguamento al Piano di Area Monti Berici, prevede la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambito naturalistico di Monte S. Giorgio. Ai fini della fruizione turistica, ma anche didattica dell'area, sono stati previsti dei percorsi ciclo – pedonali caratterizzati in tre tipologie, che seguono i percorsi esistenti in terra battuta:

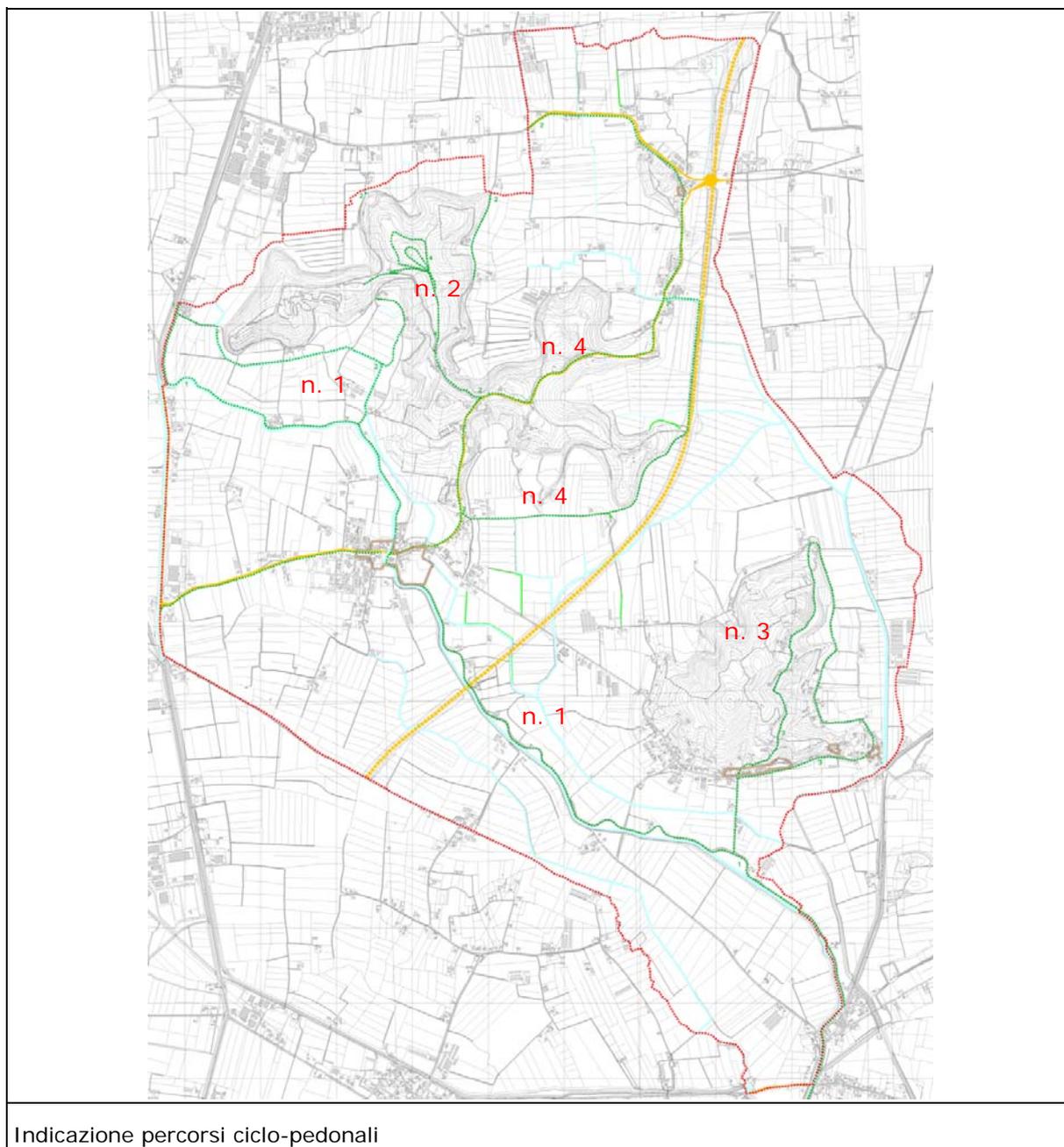
- Percorso dei frutti perduti: fra le specie presenti lungo il percorso si possono distinguere alberi ed arbusti dai frutti dimenticati, cioè consumati in passato e poi scomparsi. Lungo il percorso ogni specie sarà descritta da apposita bacheca in legno;
- Percorso didattico della Pineta San Giorgio: lungo il percorso saranno posizionate delle bacheche in legno che descrivono la flora e la fauna della pineta;
- Percorso vita: percorso volto al benessere fisico articolato in 15 stazioni che prevedono esercizi a corpo libero e esercizi con l'ausilio di attrezzo. Ogni stazione sarà individuata da un cartello dove sarà descritto con testi ed immagini l'esercizio da svolgere.

1.6.3.2 Percorso di interesse ambientale del Castello di Lovertino, San Rocco e Pieve di San Silvestro in Monte Santo (n.3)

Il percorso si snoda tra le pendici del Monte Santo nella frazione di Lovertino collegandosi all'argine sinistro del canale Bisatto, fino a raggiungere la Torre Casa di via Burchia.

1.6.3.3 Percorso naturalistico-ambientale tra Lovolo e Albettone (n.4)

Il percorso si snoda lungo le pendici di Monte San Giorgio, di Monte Castellaro e di Monte del Cogolo, congiungendo il centro abitato di Albettone con la frazione di Lovolo e collegandosi all'itinerario lungo il canale Bisatto.



1.6.3.4 Percorso ciclo-pedonale Ponte Botti-Capoluogo

Tale percorso è previsto dal Progetto Preliminare inserito nella graduatoria per l'assegnazione di Contributi Regionali anno 2010 di cui alla D.G.R. n.378 del 23 febbraio 2010, per il quale non si è ancora ottenuto finanziamento

1.6.4 Scelte strategiche e Azioni di Piano

Qui di seguito in forma matriciale si espongono sinteticamente gli obiettivi, le scelte strategiche e le azioni del P.A.T. e in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche.

Scelte strategiche e Azioni di Piano Sistema Viabilità	Elaborati grafici	NT
<p>Il P.A.T. prevede il miglioramento dell'accessibilità e la messa in sicurezza della viabilità presente soprattutto nei punti di maggior conflitto e incidentalità attraverso i seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recepire ed indicare il tracciato <u>autostrada Valdastico sud</u> ed il relativo casello; - sistemare e mettere in sicurezza la viabilità esistente sui Colli di Lovertino ed Albettone; - mettere in sicurezza l'incrocio Ponte Botti, anche mediante la previsione di un'intersezione a rotatoria; - individuare percorsi di interesse storico-ambientali, testimoniali e relativi sentieri e strade interpoderali anche al fine di incentivare una fruizione turistico-ricettiva compatibile dei luoghi, in particolare a collegamento delle Ville e lungo i corsi d'acqua; - riproposizione del percorso ciclo-pedonale Ponte Botti - Capoluogo previsto dal Progetto Preliminare inserito nella graduatoria per l'assegnazione di Contributi Regionali anno 2010 di cui alla D.G.R. n.378 del 23 febbraio 2010, per il quale non si è ancora ottenuto finanziamento. <p>Si specifica che il PAT ha indicato quali principali percorsi ciclabili e pedonali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Itinerario di interesse storico (Costozza – Albettone – Vo');; 2. Percorso naturalistico - ambientale tra Lovolo e Albettone; 3. Percorso di interesse ambientale del Castello di Lovertino, San Rocco e Pieve di San Silvestro; 4. Percorsi specialistici del Parco campagna di Colle San Giorgio; 5. Percorso Ponte Botti – capoluogo (riproposizione del percorso ciclo-pedonale Ponte Botti-Capoluogo previsto dal Progetto Preliminare inserito nella graduatoria per l'assegnazione di Contributi Regionali anno 2010 di cui alla D.G.R. n.378 del 23 febbraio 2010, per il quale non si è ancora ottenuto finanziamento). 	Tav. 4	Artt. 19

2. DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER IL DECENNIO 2013 – 2022

2.1 *RESIDENZA - Prime ipotesi sul fabbisogno abitativo nel decennio 2013 – 2022*

2.1.1 Premessa

Il Piano di Assetto del Territorio 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 il successivo Piano degli Interventi, sarà possibile rispondervi.

Come riconosciuto anche dal P.T.R.C. (cap. 6.3.2) e dal P.T.C.P. all'art. 62 delle rispettive Norme 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 incontrovertibile.

Infatti il problema della "casa" ha ormai assunto una dimensione sovra comunale: anche in molti comuni dell'area centrale veneta, sta diffondendosi la tensione abitativa con problemi sociali, probabilmente destinati a durare nel tempo, legati alla rigidità e alle incertezze del mercato degli affitti, al divario crescente tra costo di costruzione e salario.

Si moltiplicano pure le conseguenze riconducibili alle trasformazioni economiche e alle riconversioni produttive del nostro tempo in un processo che, se genera occupazioni qualificate ad alto reddito, determina anche occupazioni meno qualificate, redditi bassi, mestieri in competizione con gli immigrati dai paesi più poveri.

Ciò si riflette sulla politica abitativa dei Comuni chiamati a risolvere, da un lato, l'emergenza dei problemi sociali più acuti e, dall'altro, i problemi di coloro che cercano una casa in affitto o in proprietà adeguata alle proprie esigenze e disponibilità.

Queste situazioni non possono trovare una completa risposta in sede di formazione del P.A.T., sia perché molti problemi sono più sociali che urbanistici, sia perché richiedono il coordinamento intercomunale delle politiche abitative di più Comuni, in coerenza con le scelte per l'ubicazione e la gestione delle attività economiche nonché per lo sviluppo integrato dei luoghi di lavoro e dei luoghi di residenza.

Tuttavia il nuovo P.A.T. deve predisporre il quadro urbanistico di riferimento per sviluppare, nelle successive fasi di gestione del piano, una adeguata politica abitativa con l'obiettivo di bilanciare l'offerta di abitazioni alla domanda espressa anche dalle fasce più deboli della popolazione.

Poiché il P.A.T. viene dimensionato sulla base di previsioni decennali, si tratta di **calcolare il volume abitativo necessario per gli abitanti insediabili ipotizzati nel decennio 2013-2022**, ricavandolo dalle corrispondenti previsioni di incremento degli abitanti insediabili, soprattutto all'incremento di domanda insediativa nel settore abitativo a fronte di uno sviluppo demografico ed economico del Comune, sia in termini di miglioramento dei servizi offerti al cittadino, sia in termini di maggior offerta lavorativa (potenziamento delle attività sportive, turistico-ricreative, completamento Valdastico sud, ecc.).

A tal fine si ricorre alle previsioni demografiche e alla valutazione di indicatori significativi dell'attuale "disagio abitativo", considerando pure l'evoluzione nel tempo della popolazione insediata e delle modalità insediative.

Per il Calcolo del fabbisogno abitativo, tenendo conto delle direttive del P.T.C.P. di Vicenza per il dimensionamento residenziale di cui all'art. 62 delle relative Norme, vengono considerati i seguenti fattori:

- a. il fabbisogno edilizio arretrato (sovraffollamento, coabitazioni, condizioni abitative igieniche inadeguate e malsane);
- b. il fabbisogno edilizio insorgente (economia del Comune; variazione della popolazione e dei nuclei famigliari; flussi migratori; previsione di nuovi insediamenti produttivi).

2.1.2 Fabbisogno abitativo di P.A.T.

Il fabbisogno di edilizia residenziale dipende da fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non possono essere predeterminati in modo sicuro e tanto meno essere risolti operando solo nell'ambito comunale.

Infatti lo stato di evidente tensione abitativa, dipende da problemi più sociali che urbanistici, legati alla rigidità e alle incertezze del mercato degli affitti, al divario crescente tra il salario e il costo della casa e, non ultimo, alle trasformazioni economiche e alle riconversioni produttive del nostro tempo.

Queste situazioni non possono trovare una completa risposta nella formazione del Piano di Assetto Territoriale, perché richiedono politiche abitative coordinate a livello sia urbanistico, sia socio - economico.

Tuttavia il P.A.T. può predisporre, un quadro urbanistico di riferimento da porre alla base di una politica abitativa adeguata volta a bilanciare l'offerta di abitazioni alla domanda della popolazione residente.

Poiché il fabbisogno abitativo comunale viene dimensionato sulla base di previsioni decennali, si tratta di identificare la domanda presunta di volume abitativo necessario per detto periodo, con l'obiettivo di favorire lo sviluppo di zone residenziali integrate comprendenti, oltre alle abitazioni, quelle attività economiche e/o di servizio compatibili e qualificanti la residenzialità degli insediamenti. A tal fine il fabbisogno di edilizia residenziale, espressa in termini volumetrici, comprenderà il fabbisogno abitativo ed il fabbisogno presunto per dette altre attività.

Come prima analisi, come fatto anche in altri PAT/PATI del basso vicentino, per il dimensionamento del volume abitante insediabile si sono utilizzati i dati ricavati dall'analisi della Carta Tecnica Regionale, dal Quadro Conoscitivo riferiti ed aggiornati al 31.12.2011 ottenendo la volumetria esistente per il Comune di Albettonne, distinta in residenziale-commerciale, rurale, produttivo e interesse pubblico. Scorporando solo la volumetria a destinazione residenziale e connesso commerciale-direzionale, il relativo $\#$ dato abitante ottenuto, è molto più alto rispetto ai canonici 150 mc/ab della vecchia L.R. 61/85, ma non è da stupirsi considerando il territorio che stiamo analizzando, un territorio prettamente rurale caratterizzato prevalentemente da unità abitative unifamigliari di elevata cubatura.

Analisi fatte sull'incidenza percentuale del volume commerciale/direzionale sulla volumetria calcolata, hanno evidenziato un'incidenza percentuale pari al 20%, tale dato è stato utilizzato per calcolare il Volume Residenziale pro capite per ogni abitante, ottenendo i dati di seguito riportati.

Volumetria Residenziale, Commerciale Direzionale	919.197,61
Abitanti al 31.12.2012	2.102
Volume Abitante	437,30
Detrazione Commerciale/Direzionale	20%
	87,46
Volume Residenziale/Abitante	349,84
Ab. Nucleo Familiare	2,73
Vol. Nucleo Familiare	956,25

Come si evince dalla tabella sopra riportata, il dato per abitante ottenuto è pari a 349,84 mc/ab.

Per ricavare un dato più "reale" ed oggettivo della Volumetria residenziale esistente e soprattutto relativa agli alloggi effettivi occupati, sono state considerate **le superfici dei locali di sola destinazione abitativa dichiarate e denunciate ai fini della Tassa per lo smaltimento dei rifiuti che nell'anno 2012 è di 124.491,66 mq.**

Per ottenere un dato ancora più "reale", rispetto alla superficie dichiarata suddetta, sono state considerate le seguenti **variabili**:

- essendo la superficie dichiarata relativa a quella di calpestio, la superficie non calcolata (di muri e locali vari da non considerare ai sensi di Legge) che ha un'incidenza di circa il 30% sulla sup. di calpestio);
- la superficie non dichiarata, che ha un'incidenza di circa il 20% sulla Superficie totale.

Si ottiene pertanto:

Superficie di calpestio dichiarata x Tassa rifiuti Anno 2012	Sup non calcolata (muri e sup. di locali da non considerare ai sensi di legge - Incidenza del 30 % su Sup di calpestio dichiarata)	Sup totale	Sup. "non dichiarata" (Incidenza del 20% su Sup totale considerata)	Sup. Totale Finale	H media abitativa	Volume residenziale	Abitanti al 2012	Vol/ab
mq	mq	mq	mq	mq	ml	mc	n. ab	mc/ab
124.491,66	37.347,50	161.839,16	32.367,83	194.206,99	3,00	582.620,97	2.103,00	277,04

Il **dato per abitante ottenuto è pari a 277,04 mc/ab** che verrà successivamente utilizzato per il calcolo del fabbisogno volumetrico abitativo per il Comune di Albettone per il decennio 2013-2022.

Considerato che:

- il fabbisogno volumetrico per abitante (Vol. resid./ab.) suddetto di 277,04 mc/ab è relativo alla sola destinazione residenziale e non comprensivo della destinazione commerciale - direzionale connessa al residenziale;
- il P.A.T. intende considerare anche il fabbisogno di nuovi spazi per il commercio e il direzionale di servizio alla residenza (Vol comm.-direz. del resid./ab.), rappresentato da attività commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, artigianato di servizio e artistico, banche, assicurazioni, agenzie, pubblici esercizi, alberghi, luoghi di svago, ecc., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri. Questi spazi andranno a collocarsi nell'ambito delle aree a destinazione prevalentemente residenziali (all'interno degli A.T.O. R e degli A.T.O. A in *Edificazioni diffuse*);

c) il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali di servizio alla residenza (Vol comm.-direz. del resid./ab.) è quantificabile sulla base del fabbisogno abitativo e valutabile in percentuale al 20% sulla volumetria totale calcolata per abitante (= Vol. resid./abitante + Vol comm.-direz. del resid./abitante). La volumetria commerciale – direzionale risultante viene successivamente trasformata in superficie lorda di pavimento stimando un'altezza interpiano di 3,20 ml;

il Vol. resid./abitante di 277,04 mc/ab è pari al Vol tot/ab scomputando il 20% del connesso commerciale – direzionale e pertanto il fabbisogno volumetrico per abitante totale residenziale e commerciale – direzionale è pari a 346,30 mc/ab.

2.1.3 Fabbisogno di volume abitativo - nuove costruzioni

Come descritto al cap. 2.1.1 sopra, per il Calcolo del fabbisogno abitativo, tenendo conto delle direttive del P.T.C.P. di Vicenza per il dimensionamento residenziale di cui all'art. 62 delle relative Norme, vengono considerati il **fabbisogno edilizio arretrato** (sovraffollamento, coabitazioni, condizioni abitative igieniche inadeguate e malsane) ed il **fabbisogno edilizio insorgente** (economia del Comune; variazione della popolazione e dei nuclei famigliari; flussi migratori; previsione di nuovi insediamenti produttivi).

I problemi dovuti alle **coabitazioni** e all'**affollamento** non sono presenti nel Comune di Albettono in modo statisticamente rilevante pertanto questi casi non vengono considerati ai fini del dimensionamento del P.A.T..

Non si tiene inoltre conto della situazione dovuta alla presenza di "**case malsane**" in quanto ogni edificio esistente, anche se si trova in "situazione di degrado" per motivi statici e/o igienici, può essere recuperato o risanato come previsto dal piano.

Le considerazioni che seguono fanno riferimento ai dati statistici **demografici** ricevuti dall'Ufficio Anagrafe del Comune per gli anni che vanno dal 1988 al 2012, che documentano, in modo dettagliato, lo stato della popolazione residente e delle famiglie, dei nati, morti, emigrati ed immigrati.

TABELLA 1. POPOLAZIONE RESIDENTE E MOVIMENTO DEMOGRAFICO

(Fonte: anagrafe comunale)

Anno	Residenti al 01.01	Nati	Morti	Saldo Naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo Migratorio	Saldo Totale Demografico	Residenti Fine periodo 31.12	Num. Famiglie	Abitanti / famiglia	Popol. eventuali svasamenti	Popol. incremento percentuale
1988	1.774	21	-12	9	46	-26	20	29	1.803	526	3,43	29	
1989	1.803	26	-16	10	37	-40	-3	7	1.810	539	3,36	7	1,0203%
1990	1.810	25	-16	9	33	-33	0	9	1.819	549	3,31	9	1,0089%
1991	1.819	27	-20	7	34	-30	4	11	1.830	561	3,26	11	1,0110%
1992	1.837	16	-15	1	49	-41	8	9	1.846	576	3,20	9	1,0148%
1993	1.846	15	-11	4	37	-35	2	6	1.852	586	3,16	6	1,0082%
1994	1.852	30	-20	10	62	-38	24	34	1.886	610	3,09	34	1,0217%
1995	1.886	35	-15	20	80	-39	41	61	1.947	626	3,11	61	1,0513%
1996	1.947	27	-14	13	67	-54	13	26	1.973	629	3,14	26	1,0461%
1997	1.973	31	-15	16	52	-64	-12	4	1.977	633	3,12	4	1,0154%
1998	1.977	14	-12	2	55	-38	17	19	1.996	647	3,09	19	1,0117%
1999	1.996	19	-8	11	51	-74	-23	-12	1.984	654	3,03	-12	1,0035%
2000	1.984	21	-17	4	75	-67	8	12	1.996	656	3,04	12	1,0000%
2001	1.996	24	-17	7	35	-48	-13	-6	1.990	661	3,01	-6	1,0030%
2002	1.994	26	-12	14	83	-54	29	43	2.037	683	2,98	43	1,0205%
2003	2.039	20	-18	2	76	-68	8	10	2.049	702	2,92	10	1,0276%
2004	2.049	17	-15	2	83	-70	13	15	2.064	711	2,90	15	1,0123%
2005	2.064	20	-12	8	77	-66	11	19	2.083	717	2,91	19	1,0166%
2006	2.083	23	-9	14	94	-78	16	30	2.113	732	2,89	30	1,0237%
2007	2.113	23	-20	3	100	-80	20	23	2.136	752	2,84	23	1,0254%
2008	2.136	25	-12	13	86	-75	11	24	2.160	758	2,85	24	1,0222%
2009	2.160	14	-17	-3	58	-71	-13	-16	2.144	758	2,83	-16	1,0037%
2010	2.144	25	-22	3	47	-90	-43	-40	2.104	752	2,80	-40	0,9741%
2011	2.104	17	-17	0	70	-71	-1	-1	2.103	755	2,79	-1	0,9809%
2012	2.103	16	-19	-3	68	-66	2	-1	2.102	769	2,73	-1	0,9990%

Dall'analisi dei dati demografici, e tramite successive elaborazioni si sono calcolati gli indici statistici necessari alla corretta valutazione dell'incremento demografico per il decennio 2013-2022.

Analisi Demografiche								
Totale 1993-2012	442	-302	140	1356	-1246	110	250	20 anni
Totale 1998-2012	304	-227	77	1058	-1016	42	119	15 anni
Totale 2003-2012	200	-161	39	759	-735	24	63	10 anni
Totale 2008-2012	97	-87	10	329	-373	-44	-34	5 anni
Totale 2010-2012	58	-58	0	185	-227	-42	-42	3 anni

POPOLAZIONE MEDIA (Pm)
2.022
2.063
2.100
2.129
2.117

TABELLA 2. MOVIMENTO DEMOGRAFICO ALBETTONE: VALORI SIGNIFICATIVI

	Dal 1993 al 2012 (20 anni)			Dal 1998 al 2012 (15 anni)			Dal 2003 al 2012 (10 anni)			Dal 2008 al 2012 (5 anni)			Dal 2010 al 2012 (3 anni)		
	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo
	A	Ma	Ia	A	Ma	Ia	A	Ma	Ia	A	Ma	Ia	A	Ma	Ia
N	442	22,10	1,09%	304	20,27	0,98%	200	20,00	0,95%	97	19,40	0,91%	58	19,33	0,91%
M	-302	-15,10	-0,75%	-227	-15,13	-0,73%	-161	-16,10	-0,77%	-87	-17,40	-0,82%	-58	-19,33	-0,91%
SN	140	7,00	0,35%	77	5,13	0,25%	39	3,90	0,19%	10	2,00	0,09%	0	0,00	0,01%
I	1356	67,80	3,35%	1058	70,53	3,42%	759	75,90	3,62%	329	65,80	3,09%	185	61,67	2,91%
E	-1246	-62,30	-3,08%	-1016	-67,73	-3,28%	-735	-73,50	-3,50%	-373	-74,60	-3,50%	-227	-75,67	-3,57%
SS	110	5,50	0,27%	42	2,80	0,14%	24	2,40	0,11%	-44	-8,80	-0,41%	-42	-14,00	-0,66%
NS	250	12,50	0,62%	119	7,93	0,38%	63	6,30	0,30%	-34	-6,80	-0,32%	-42	-14,00	-0,66%

(*) È da precisare che nel periodo 3 anni (2010 – 2012) il dato relativo alle nascite (0,91%) è uguale e opposto al dato relativo alle morti (-0,91%), l'indice annuo del "saldo naturale" è, quindi, pari a zero (0,00%). Per riuscire a proseguire con le elaborazioni del dimensionamento è stato impostato il valore del "saldo naturale" a 0,01% affinché venisse corretta la formula della seguente Tab. 3 "Proiezione incremento della popolazione residente nel decennio 2013-2022".

Legenda:

N	NATI
M	MORTI
SN	SALDO NATURALE
I	IMMIGRATI
E	EMIGRATI
SS	SALDO MIGRATORIO
NS	SALDO DEMOGRAFICO

2.2 Fabbisogno abitativo del Comune di Albettonne

2.2.1 Incremento della popolazione residente

Facendo riferimento ai dati delle tabelle 1 e 2 di cui al cap. 2.1.3, in particolare alla tabella 2 "Movimento Demografico", e considerando l'indice Annuo del Saldo Naturale (Iasn) e la Media Annuo del Saldo Migratorio o Sociale (Mass), per i periodi sotto indicati, otteniamo i valori riportati nella tabella 5 sotto "Proiezione incremento della Popolazione Residente nel decennio 2013-2022", partendo dal dato iniziale di una popolazione residente al 31.12.2012 di 2.102 abitanti.

È da precisare:

- La natalità media annua assoluta nei periodi 20 anni (1993/2012), 15 anni (1998/2012), 10 anni (2003/2012), 5 anni (2008/2012) e 3 anni (2010/2012) si attesta su valori molto simili ma decrescenti quali rispettivamente 22,10; 20,27; 20,00; 19,40; 19,37.
- La mortalità media annua assoluta è inferiore alla natalità ha valore crescente con valori rispettivamente di -15,10; -15,13; -16,10; -17,40; -19,33 morti/anno nei periodi 20 anni (1993/2012), 15 anni (1998/2012), 10 anni (2003/2012), 5 anni (2008/2012) e 3 anni (2010/2012).
- L'indice annuo del Saldo Naturale si mantiene positivo per tutti i periodi analizzati e decrescente, passando dal periodo lungo dei 20 anni (1993/2012) pari a 0,35% al periodo più recente dei 3 anni (2010/2012) con valore di 0,01%.
- La Media Annuo del Saldo migratorio, differenza tra immigrati ed emigrati, si presenta positiva e con valori decrescenti nei periodi 20 anni (1993/2012), 15 anni (2010/2012), 10 anni (2003/2012) rispettivamente per un valore della media annua assoluta di 5,50; 2,80 e 2,40 immigrati - emigrati/anno, mentre nei periodi 5 anni (2008/2012) e 3 anni (2010/2012) il valore si presenta negativo e decrescente, rispettivamente di -8,00 e -14,00 immigrati - emigrati/anno.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE DEMOGRAFICO:

- a) Il "Saldo Naturale" (Iasn) si è mantenuto positivo ma decrescente per tutti i periodi analizzati; il valore delle nascite si è sempre mantenuto superiore rispetto a quello delle morti, ad eccezione del periodo dei 3 anni (2010/2012), dove i due valori si eguagliano;
- b) La Media Annuo del Saldo demografico, si presenta positiva e con valori decrescenti nei periodi 20 anni (1993/2012), 15 anni (2010/2012), 10 anni (2003/2012) rispettivamente per un valore della media annua assoluta di 12,50; 7,93 e 6,30, mentre nei periodi 5 anni (2008/2012) e 3 anni (2010/2012) il valore si presenta negativo e decrescente, rispettivamente di -6,80 e -14,00.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO ED ECONOMICO:

Considerato:

1. che il PAT intende:

- prevedere il **recepimento e potenziamento e sviluppo del Sistema dei servizi**, in gran parte già realizzato, mediante in particolare le seguenti azioni:

- la valorizzazione, il potenziamento e l'incentivazione della conoscenza e della fruizione di particolari attività sportive, esistenti e in progetto, quali i più importanti: il motocross (in Monte Cogolo) , il poligono di tiro (in via Croce), la mountain-bike;
 - il recepimento della Variante parziale di P.R.G. *Parco Campagna di Colle San Giorgio* che sostanzialmente ha inteso valorizzare e incentivare la fruizione turistica-ricettiva-didattica del colle mediante la previsione di un insieme di percorsi specialistici, punti di sosta attrezzati, zone dedite all'ospitalità rurale e promozione didattica;
 - l'incentivare e prevedere il collegamento di tutti gli elementi strutturali di rilevante interesse storico – ambientale e sociale e le specializzazioni funzionali esistenti e di progetto (beni storici – ambientali, la navigabilità del Bisatto con il relativo porto da ripristinare, i vari percorsi, le attività sportive, la fruizione turistico – ricettiva – didattica, le colture tipiche (viti, olivi,...), le zone boscate,...);
- **confermare le zone residenziali programmate di P.R.G.** (ovvero quelle classificate come zone residenziali ma con i relativi P.U.A. non approvati e convenzionati) e di prevederne nuovi sviluppi insediativi residenziali;

2. il completamento dell'**Autostrada A31 "Valdastico Sud"** con la recente realizzazione ad Albettono del casello autostradale, recepiti e indicati nel PAT, che porterà ad un aumento del passaggio e della fruizione del Comune, portando alla conoscenza dello stesso e alla richiesta di eventuali abitazioni e all'apertura di eventuali nuovi vari servizi;

3. il **completamento e limitate espansioni delle zone produttive e artigianali esistenti** recependo la possibilità di ampliamento indicata dal PTCP (Tavola 4.1.b *Sistema insediativo infrastrutturale – Zona Sud* e art. 71 delle relative Norme);

4. lo **sviluppo socio – economico** che si crede che incrementerà soprattutto per i fattori sopra sinteticamente descritti (il turistico – ricettivo, il commerciale – direzionale, la richiesta di nuove abitazioni, il produttivo in genere);

le suddette azioni rappresentano un'opportunità di crescita per l'intero Comune creando le condizioni per un rafforzamento del fenomeno immigratorio di incremento della natalità e determinando, quindi, una nuova e maggiore domanda insediativa nel settore abitativo.

Pertanto in base alle considerazioni suddette e ai dati analizzati **si presume che la popolazione residente nel decennio 2013-2022 subisca un incremento** soprattutto per la crescita del Saldo migratorio per le motivazioni suddette.

CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla scorta di quanto finora detto e sulla base dei dati analizzati, si ritiene corretto utilizzare per l'**Indice Annuo del Saldo Naturale**, un valore pari al **1,38%** (ottenuto dalle analisi del periodo 20 anni moltiplicato per 4), considerando le politiche socio economiche che l'Amministrazione Comunale vuole perseguire, ipotizzando che tale indice si mantenga mediamente costante nel prossimo decennio.

Per quanto concerne il **Saldo Sociale** da assumere per il prossimo decennio, si considera di utilizzare il valore ottenuto dalle analisi pari a **259 ab./anno** considerando la situazione occupazionale nel Comune in aumento, il miglioramento della qualità urbana già avviata e la tendenza all'incremento della immigrazione per le motivazioni suddette.

Con queste ipotesi è ora possibile presumere il numero dei residenti nel Comune di Albettone al limite del **decennio 2013-2022**: la popolazione residente sarà di complessivi **2.705 abitanti**, con un incremento, nel decennio considerato, di **603 unità** come sotto calcolato.

TABELLA 5. PROIEZIONE INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEL DECENNIO 2013-2022 DI ALBETTONE

	Estrapolazione periodo ultimi 20 anni 1993-2012	Estrapolazione periodo ultimi 15 anni 1998-2012	Estrapolazione periodo ultimi 10 anni 2003-2012	Estrapolazione periodo ultimi 5 anni 2008-2012	Estrapolazione periodo ultimi 3 anni 2010-2012	Per IASMe IASN considerata la Media 10 - 5 - 3 anni	Per IASMe IASN considerato il valore + alto, quello dei 20 anni	considerato (valore + alto, quello dei 20 anni) * 4
						I° Ipotesi Previsione 2013-2022	II° Ipotesi Previsione 2013-2022	III° Ipotesi Previsione 2013-2022
IASN								
Ind. Annuo Saldo Naturale	0,00346	0,00249	0,00186	0,00094	0,00010	0,00097	0,00346	0,01385
Mass								
Ind. Annuo Saldo Migratorio	5,50	2,80	2,40	-8,80	-14,00	-6,80	5,50	22,00
Ind. Annuo Saldo Naturale	0,35	0,25	0,19	0,09	0,01	0,10	0,35	1,38
INTERESSE COMPOSTO	2.183	2.160	2.145	2.124	2.104	2.124	2.183	2.445
MONTANTE (saldo sociale)	62	31	27	-97	-154	-75	62	259
Totale al 2022	2.245	2.191	2.172	2.027	1.950	2.049	2.245	2.705
Incremento al 2022	143	89	70	-75	-152	-53	143	603
Saldo Natalità	81	58	43	22	2	22	81	343

Il calcolo è avvenuto applicando la seguente formula:

$$\text{Pop. Futura } (P_0+10) = P_0 (1 + \text{IASN})^{10} + \frac{\text{Mass} [(1+\text{IASN})^{10} - 1]}{\text{IASN}}$$

Dove:

P_0 = Popolazione attuale al 31 dicembre 2012

IASN = Indice Annuo Saldo Naturale

Mass = Media Annuo Saldo Sociale

2.2.2 Dimensionamento e localizzazione degli insediamenti residenziali per Albettone

Il P.A.T. viene dimensionato sulla base delle esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2013–2022, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune ed ai calcoli sopra effettuati, ottenendo uno sviluppo demografico pari ad un incremento di **603 abitanti**.

Rifacendosi alle analisi sul volume procapite effettuato in precedenza (cap. 2.1.2) otteniamo che il volume necessario per soddisfare la domanda di abitazioni nel decennio, dovuta all'incremento degli abitanti, sarà:

- **Vol. Tot./ab.** = Vol resid./ab. + Vol comm.-direz. del resid./ab. = **346,30 mc/ab**
- **Vol comm.-direz. del resid./ab.** = Vol. Tot./ab. x 20% = **69,26 mc/ab**
- **Volume resid./ab.** = Vol. Tot./ab. - Vol comm.-direz. del resid./ab. = **277,04 mc/ab**
- Incremento demografico = **603 abitanti**
- **Volume abitativo residenziale** = 603 ab x 277,04 mc/ab = **166.976,53 mc**

- **Volume abitativo per attività commerciali e direzionali del residenziale =**
= 603 ab x 69,26 mc/ab = **41.744,13 mc**

Superficie lorda di pavimento = 41.744,13 mc / 3,20 ml = 13.045,04 mq

- **Vol tot. abitativo res. comm. dir. = 166.976,53 mc + 41.744,13 mc = 208.720,66 mc**

2.2.3 Fabbisogno volumetrico abitativo di P.A.T.

Il P.A.T. considererà che per il prossimo decennio il fabbisogno abitativo per il Comune di Albettonne sarà pari a **mc 208.720,66 mc**.

Detto fabbisogno potrà essere soddisfatto utilizzando:

- **la volumetria residua del P.R.G. vigente;**
- **la volumetria aggiuntiva prevista dal P.A.T..**

In particolare, la **volumetria residua del P.R.G. vigente**, è valutata:

- considerando il volume edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto, ovvero con P.U.A. non approvato e convenzionato;
- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati ed il volume edificabile nelle aree apparentemente già sature e quello teoricamente derivabile da possibili cambi d'uso in residenza.

Il **programmato di PRG, distinto per A.T.O. di P.A.T.**, attualmente è dato da:

A.T.O. di P.A.T.	PROGRAMMATO DI P.R.G. Z.T.O. di P.R.G.	VOLUME DEL PROGRAMMATO DI PRG mc
R1 Capoluogo tot	C2/14	<u>10.950,00</u> 10.950,00
R2 Lovertino tot	C2/15 C2/11 C2/17	2.557,20 17.458,20 <u>27.072,00</u> 47.087,40
R3 Lovolo tot	C2/1	<u>12.136,25</u> 12.136,25
A1 tot	-	<u>0,00</u> 0,00
TOT PROGRAMMATO PRG		70.173,65

Nella maggior parte, il fabbisogno edilizio per la residenza verrà soddisfatto nelle aree di completamento edilizio e di espansione del sistema insediativo, mediante:

- a) l'utilizzazione prioritaria delle aree residenziali già urbanizzate o in corso di urbanizzazione, definite come completamento insediativo, dove è possibile sia l'edificazione dei lotti ineditati, sia il recupero, l'ampliamento e la ricostruzione degli edifici esistenti;
- b) l'utilizzazione prioritaria di alcune aree con edifici dismessi ed in situazione di degrado, il cui recupero determinerà un processo di riqualificazione che estenderà gli effetti su tutta l'area circostante;

c) l'urbanizzazione di nuove aree insediative, nelle quali l'edificazione verrà generalmente subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

La volumetria complessiva residenziale prevista viene distribuita tra gli A.T.O. in base ad una valutazione delle specifiche condizioni locali di accessibilità, vicinanza agli insediamenti esistenti, situazione ambientale, ecc..

In particolare, il dato relativo ai residenti insediati per A.T.O. indicato nella *Tabella Riepilogo dimensionamento ATO e Standard art. 31 LR 11/2004* all'art. 25 delle Norme di PAT è tratto dai dati anagrafici al 31.12.2012.

2.3 FABBISOGNO COMPLESSIVO DI VOLUME DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE INTEGRATA PER IL DECENNIO 2013-2022

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli fin ora fatti, il fabbisogno complessivo di edilizia residenziale integrata risulta:

Comune	Volumetria residenziale	Volumetria del Commerciale - Direzionale connesso al residenziale	Totale
Albettonne	166.976,53 mc	41.744,13 mc	208.720,66 mc

3. ATTIVITA' PRODUTTIVE

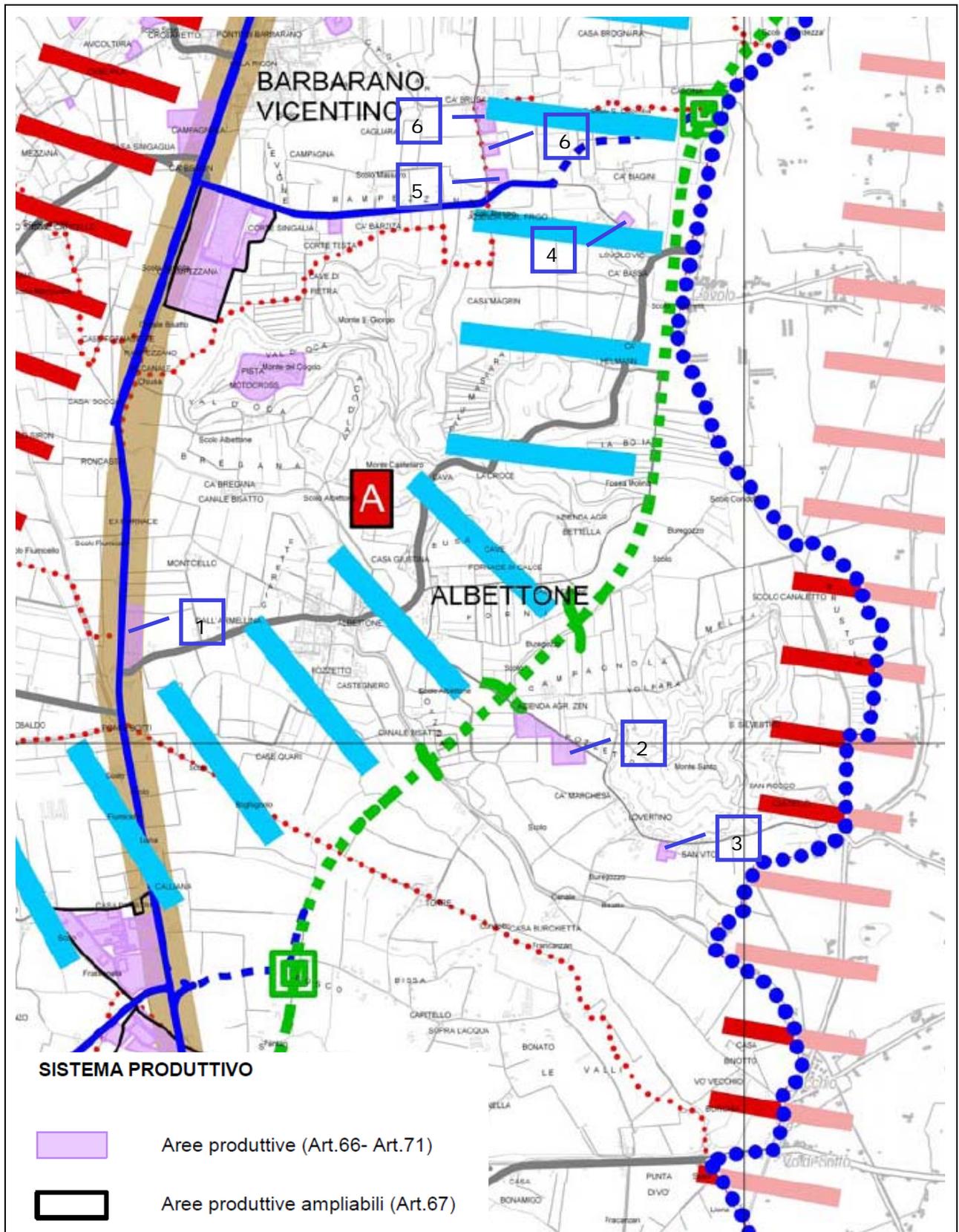
3.1 Sistema insediativo produttivo da P.T.C.P.

Il P.T.C.P. di Vicenza, approvato con D.G.R. n. 708 del 02.05.2012, relativamente al sistema produttivo, indica nei propri elaborati e precisamente nella Tavola 4.1.b *Sistema insediativo infrastrutturale – Zona Sud* per il Comune di Albettono le aree produttive esistenti quali aree produttive non ampliabili di cui all'art. 71 delle relative Norme, come qui di seguito riportato.

ART. 71 - DIRETTIVE PER LE AREE PRODUTTIVE NON AMPLIABILI³⁴

1. Sono quelle aree produttive facenti parte del sistema delle aree produttive provinciale che, per caratteristiche ambientali o viabilistiche, non sono considerate ampliabili e che, nel medio periodo, dovranno essere riqualificate.
2. I Comuni, in sede di redazione dei PAT o PATI, svolgono un'analisi delle aree definite non ampliabili dal PTCP al fine di valutarle e classificarle rispetto alle seguenti definizioni:
 - a. Aree consolidate: sono aree produttive rilevanti per l'entità degli insediamenti in essere, per la loro specializzazione e in taluni casi anche per l'entità delle residue potenzialità edificatorie previste negli strumenti comunali vigenti, ma che non appaiono indicate per le politiche di ulteriore significativa espansione dell'offerta insediativa in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale e urbanistica o di limiti di infrastrutturazione;
 - b. Da riconvertire – sono aree produttive esistenti o comunque convenzionate con il Comune, la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali in sede di pianificazione comunale è opportuna una specifica analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione. Per tali aree dovrà essere valutata l'opportunità del trasferimento in area produttiva ampliabile ai sensi del precedente ART. 68.
3. DIRETTIVE: Nelle aree produttive non ampliabili "consolidate" ciascun Comune può prevedere ampliamenti nel limite del 5% della superficie territoriale dell'area interessata vigente alla data di adozione del presente piano, purché tali previsioni siano rivolte a soddisfare esigenze di potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate nella zona. L'ampliamento è subordinato alla previsione di misure di compensazione degli impatti ambientale, paesaggistico, visivo ed acustico.
4. In deroga al comma 3, con le modalità di cui all'art. 68, possono essere concessi ampliamenti ulteriori per le aree produttive non ampliabili "consolidate" nei casi previsti dall'art. 68, comma 1, lett. b) e c).
5. Nelle aree produttive non ampliabili "da riconvertire" non sono possibili ampliamenti.
6. La riqualificazione delle aree produttive non ampliabili "da riconvertire" è nel territorio Provinciale prioritaria rispetto all'urbanizzazione di nuove aree, secondo i seguenti criteri:
 - a. Nelle aree produttive non ampliabili contigue a tessuti urbani residenziali dovranno essere realizzati, prioritariamente, eventuali nuovi volumi residenziali previsti dal PAT, garantendo tutti i requisiti minimi propri di un nuovo insediamento residenziale (a titolo meramente esemplificativo: fognature separate, connessione ad un depuratore, quote di terreno permeabile e a verde ecc.), nonché aree per interesse pubblico (parchi, verde pubblico, scuole...);
 - b. Le aree produttive non ampliabili ben connesse alla viabilità di primo livello dovranno essere prioritariamente riqualificate e trasformate per inserire eventuali nuove superfici direzionali o commerciali o per realizzare centri logistici da destinare alle attività di protezione civile (stoccaggio materiali, formazione, addestramento).
 - c. Qualora si tratti di insediamenti in un contesto extraurbano (industrie isolate o impianti zootecnici) non contiguo a centri abitati né connesso a viabilità principale, l'individuazione delle soluzioni ottimali avverrà tendendo al recupero dell'immagine del paesaggio rurale ed alla minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni, che potranno essere legate sia ai servizi all'agricoltura, sia ai servizi alla persona sia ad attività di servizi o terziario avanzato che non comporti aumento di traffico.

³⁴ vedi anche art. 38 comma 7 lett. c) e g)



Estratto Tav. 4.1.b *Sistema insediativo infrastrutturale – Zona Sud* che individua le zone produttive del comune di Albettonne come “non ampliabili” e qui numerate

La tabella seguente riporta per ogni area produttiva individuata dal P.T.C.P. di Vicenza come "non ampliabile" (individuate e numerate nella cartografia sopra riportata) le superficie delle relative Z.T.O. di P.R.G. vigenti alla data di adozione del P.T.C.P. Considerato che il PTCP all'art. 66 delle Norme stabilisce che "Il PAT ed il PI, ciascuno per quanto di competenza, precisano i confini e gli ambiti delle aree produttive localizzate nel territorio comunale, disponendo per ciascuna di esse apposita disciplina urbanistica in conformità a quanto disposto dal PTCP. Per gli insediamenti produttivi presenti nel territorio non rilevati dal PTCP, lo strumento urbanistico comunale provvede ad individuarli" la tabella seguente computa correttamente le ZTO produttive vigenti alla data di adozione dello stesso PTCP.

Viene inoltre indicato il limite di ampliamento imposto dall'art. 71 delle Norme del P.T.C.P., pari al 5% del totale delle superfici territoriali delle aree produttive di P.R.G. vigente alla data di adozione del P.T.C.P. e individuate da quest'ultimo come "non ampliabili".

PRODUTTIVO							
ATO	Area produttiva da P.T.C.P.	Zone produttive di PRG ZTO	Possibilità ampliamento art.71 PTCP previsto in PAT				Totale sup ampliamento previsto PAT per ATO mq
			ST consolidata da CTR mq	ST mq da PRG	% di ampliamento PTCP	ST ampliamento mq	
P1 Ponte Botti	1	D1/2		48.260,00	5%	2.413,00	
	1	D1/6		72.500,00	5%	3.625,00	
	1	D1/7		124.116,00	5%	6.205,80	
	1	D1/8		<u>28.859,00</u>	5%	<u>1.442,95</u>	
			236.594,33	273.735,00	5%	13.686,75	13.686,75
P2 Cà Brusà	6	D4/1		29.450,00	5%	1.472,50	
	5	D1/3		<u>11.535,00</u>	5%	<u>576,75</u>	
			35.776,19	40.985,00	5%	2.049,25	2.049,25
R2 Lovertino	3	D1/5	9.484,10	6.844,00	5%	342,20	342,20
R3 Lovolo	4	D1/4	6.945,70	6.750,00	5%	337,50	337,50
A1	2	D1/1	64.563,16	62.500,00	5%	3.125,00	3.125,00
Tot. ATO						19.540,70	19.540,70

3.2 **Fabbisogno di nuovi spazi per attività produttive**

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive è stato stimato pertanto in **19.540,70 mq** ai sensi dell'art. 71 delle Norme del PTCP.

In particolare il suddetto fabbisogno di **nuovi spazi per attività produttive** è stato calcolato:

- a) escludendo la superficie edificabile negli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati e la superficie edificabile nelle aree apparentemente già saturate;
- b) includendo la superficie edificabile negli strumenti urbanistici attuativi non approvati e convenzionati e pertanto confermando il programmato di PRG (che per Albettonne è pari a 0,00 mq);
- c) computando la superficie aggiuntiva prevista dal P.A.T. nel rispetto di quanto consentito dal P.T.C.P. di Vicenza.

Il carico insediativo produttivo è specificato nelle NTA, nelle singole tabelle del dimensionamento di ciascuna ATO interessata, in particolare per le ATO A1, R2, R3, P1, P2.

Inoltre, come specificato all'art. 21.1 delle Norme:

in sede di PI relativamente al carico insediativo aggiuntivo produttivo indicato nelle specifiche Tabelle delle ATO ai sensi di quanto consentito dal PTCP che in particolare indica le zone produttive come "non ampliabili" (ovvero ampliabili del 5% della Sup. terr.) si potrà valutare, secondo le esigenze produttive e socio economiche del momento:

- la localizzazione più opportuna dell'ampliamento consentito, anche se non indicato puntualmente dal presente PAT, che dovrà comunque essere sempre in contiguità del consolidato produttivo esistente di cui all'art. 17.1 ed indicato come "non ampliabile" dal PTCP;
- l'applicazione delle deroghe di cui all'art. 68 delle Norme del PTCP.

Inoltre il PAT ha specificato che il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive è composto indicativamente da:

- una percentuale del 30% per spazi per il commercio e il direzionale di servizio al produttivo (rappresentati dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto) che va a collocarsi in ambiti funzionali specializzati produttivi, in particolare negli ATO P, ed è comprensivo della capacità insediativa residua del P.R.G. vigente (al netto dei progetti o piani attuativi approvati e convenzionati) che per Albettonne è pari a 0 mq;
- una percentuale del 70% per spazi per il produttivo in genere (industria – artigianato)

Tale suddivisione indicativa, che potrà essere meglio precisata in sede di PI, sempre nel rispetto del totale carico insediativo aggiuntivo, è riportata nelle Norme del PAT alle specifiche Tabelle del carico insediativo di ciascuna ATO.

Si specifica inoltre che in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di **19.540,70 mq** il prevede (come specificato all'art. 25 delle Norme):

- **3.774,85 mq** (pari al 15% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona (vedi art. 17.18 NT) in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero

necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;

- **3.774,85 mq** (pari al 15% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona, come meglio specificato all'art. 21.1 delle NT.

4. CALCOLO DELLA S.A.U. E UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

- 1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente*: 15,493 kmq.
- 2) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,329 kmq.
- 3) Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 76,21% > 61,3%
- 4) Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 15.493.085 mq x 1,3% = 201.410 mq.

Comune	S.T. (QC Regione) Kmq		SAU kmq	Sup. trasformabile mq
Albettone (VI)	20,329	ISTAT	16,197	
		Calcolata	15,493	201.410

La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (201.410 mq) subirà un incremento massimo del 10% pari a 201.410 mq + 20.141 mq = 221.551 mq

La suddetta possibilità di aumentare fino al 10% il quantitativo di S.A.T. trova motivazioni soprattutto sugli obiettivi strategici di P.A.T. descritti al cap. 1 e sulle *considerazioni di carattere urbanistico ed economico* di cui al capitolo 2.2 che giustifica il fabbisogno abitativo del Comune di Albettone.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 21.4 delle NT e a quanto descritto nello studio agronomico in Q.C.