

## **C-COMUNE DI S.GIOVANNI ILARIONE**

### **A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

- ATO 1.C Pedecollinare ovest;
- ATO 2.C Pedecollinare centro;
- ATO 3.C Pedecollinare est;
- ATO 4.C Pedecollinare sud.

### **A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo**

#### **Insediativo misto a dominanza residenziale**

- ATO 5.C Consolidato S.Giovanni;
- ATO 6.C Ambito Castello (interesse culturale).

#### **Insediativo a dominanza Produttivo**

- ATO 7.C Produttivo Capoluogo.

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO**

- Comune di S. Giovanni Ilarione -

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA  
(DIREZIONALE/COMMERCIALE-TURISTICO/RICETTIVE)**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti aggiuntivi PATI	TOTALE Abitanti previsti PATI	Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	ab.	mc
1C	Pedecollinare ovest	99	7	106	1.000
2C	Pedecollinare centro	996	67	1.063	10.000
3C	Pedecollinare est	602	232	834	36.800
4C	Pedecollinare sud	770	103	873	28.317
5C	Consolidato S.Giovanni	2.482	641	3.123	162.216
6C	Ambito Castello	239	67	306	24.380
7C	Prod. Capoluogo	11	0	11	0
<b>TOTALE</b>		<b>5.199</b>	<b>1.117</b>	<b>6.316</b>	<b>262.713</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA  
(DIREZIONALE/COMMERCIALE)**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PATI	Superficie complessiva aggiuntiva PATI
		mq	mq	mq
1C	Pedecollinare ovest	0	0	0
2C	Pedecollinare centro	0	0	0
3C	Pedecollinare est	0	0	0
4C	Pedecollinare sud	0	0	0
5C	Consolidato S.Giovanni	0	4.000	4.000
6C	Ambito Castello	0	1.294	1.294
7C	Prod. Capoluogo	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>5.294</b>	<b>5.294</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume residuo PRG Vigente mc</b>	<b>Volume previsto PATI mc</b>	<b>Volume complessivo PATI mc</b>
1C	Pedecollinare ovest	0	0	0
2C	Pedecollinare centro	0	0	0
3C	Pedecollinare est	0	2.000	2.000
4C	Pedecollinare sud	0	6.000	6.000
5C	Consolidato S.Giovanni	0	0	0
6C	Ambito Castello	0	0	0
7C	Prod. Capoluogo	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie residua PRG Vigente mq</b>	<b>Superficie prevista PATI mq</b>	<b>Superficie complessiva PATI mq</b>
1C	Pedecollinare ovest	0	0	0
2C	Pedecollinare centro	0	0	0
3C	Pedecollinare est	0	0	0
4C	Pedecollinare sud	0	0	0
5C	Consolidato S.Giovanni	0	0	0
6C	Ambito Castello	0	0	0
7C	Prod. Capoluogo	56.569	0	56.569
<b>TOTALE</b>		<b>56.569</b>	<b>0</b>	<b>56.569</b>

**DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PATI (c)	Volume previsto PATI (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PATI (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PATI (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1C	Pedecollinare ovest	99	0	0	7	1.000	7	1.000	106	0	1.000
2C	Pedecollinare centro	996	0	0	67	10.000	67	10.000	1.063	0	10.000
3C	Pedecollinare est	602	0	0	232	34.800	232	34.800	834	2.000	36.800
4C	Pedecollinare sud	770	45	6.817	103	15.500	148	22.317	918	6.000	28.317
5C	Cons.S.Giovanni	2.482	360	53.987	641	96.229	1.001	150.216	3.483	12.000	162.216
6C	Ambito Castello	239	70	10.497	67	10.000	137	20.497	376	3.883	24.380
7C	Prod. Capoluogo	11	0	0	0	0	0	0	11	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>5.199</b>	<b>475</b>	<b>71.301</b>	<b>1.117</b>	<b>167.529</b>	<b>1.592</b>	<b>238.830</b>	<b>6.791</b>	<b>23.883</b>	<b>262.713</b>

**Volume aggiuntivo PATI per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 238.830 mc**

**Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza e attività turistico/ricettive: 238.830 mc x 10% = 23.883 mc**

**TOTALE Volume aggiuntivo PATI = 238.830 + 23.883 = 262.713 mc**

**Abitanti aggiuntivi PATI = 1.592 ab.**

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PATI)= 5.199 + 1.592 = 6.791 ab.**

## **ATO 1C PEDECOLLINARE OVEST**

<u>INSIEME</u> CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	<u>SOTTOINSIEME</u> TERRITORIO APERTO	<u>ATO 1C</u> PEDECOLLINARE OVEST
------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------	--------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 4.898.310,38

L'A.T.O. 1C – PEDECOLLINARE OVEST – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito dall'ampia fascia del territorio comunale che si estende da nord a sud lungo il versante occidentale che comprende il Monte Bellocca (830 m.l.m.) e il Monte Mirabello (532 m.l.m.), sistemi montani che a nord si fondano e si integrano con i rilievi dell'Alto-piano della Lessinia, e che fa parte, in prevalenza, di un ambito naturalistico–ambientale di livello regionale (ex art 19 P.T.R.C.).

L'area dell'A.T.O. 1C, in considerazione delle sue peculiarità e valenze ambientali e in riferimento all'apposito Piano “per la valorizzazione e tutela delle risorse storico–ambientali” a corredo della Pianificazione vigente, presenta i caratteri tipici del territorio pedecollinare lessinico ed è caratterizzata da vaste zone boschive (latifoglie–castagneti), da rilevanti connotazioni di pregio naturalistico-ambientali, quali ambiti di rilevante interesse paesistico, costituenti quadri d'insieme di valore paesaggistico del territorio (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale, boschetti e corsi d'acqua), da zone di elevato valore paesaggistico o storico testimoniale (iconema di paesaggio–Monte Crocetta), da beni storico culturali (edicole devozionali) e da percorsi rurali tematici testimoniali per la visita, ospitalità, fruibilità e godibilità del territorio aperto (antica via del commercio verso Tregnago, il percorso della marcia tra i ciliegi, il percorso equestre/ippovia e il percorso archeologico/naturalistico).

Sotto il profilo insediativo, nell'ATO sono presenti centri storici tra cui Allegri, Bellocca-Beschin, Gazzi, Vaccari e Scaglia (individuati dalla Pianificazione vigente come “zone A – centri storici e nuclei di antica origine”).

Nel territorio sono presenti anche elementi di degrado ambientale (allevamenti zootecnici intensivi) ed elementi di fragilità geomorfologica (ambiti di frana, aree soggette a caduta massi ed aree soggette ad erosione).

### **Accessibilità**

L'accessibilità all' A.T.O. 1C è garantita dalla Viabilità comunale (Via Cattignano, Via Mulini e Via Sabbadori) che, da ovest, si diramano verso est in direzione del nucleo insediativo di S.Giovanni Ilarione (ATO 5C) e da una cospicua rete di percorsi escursionistici che si diramano lungo l'intera

fascia territoriale dell'A.T.O. (antica via del commercio verso Tregnago, il percorso della marcia tra i ciliegi, il percorso equestre/ippovia ed il percorso archeologico/naturalistico).

## 2. Obiettivi locali

### 2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'A.T.O., in particolare delle aree di rilevante interesse paesistico (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale, boschetti e corsi d'acqua), delle zone di elevato valore paesaggistico o storico testimoniale (iconema di paesaggio–Monte Crocetta), dei beni storico culturali e dell'ambito naturalistico di livello regionale (ex art. 19 P.T.R.C.);
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni boschive del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. con l'esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di interesse naturalistico-ambientali, (aree di rilevante interesse paesistico, iconema di paesaggio Monte Crocetta, beni storico culturali, ambito naturalistico di livello regionale), mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclopedonale-equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità), da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione paesaggistico-ambientale di tale A.T.O. (pedecollinare ovest) dovrà integrarsi e raccordarsi con gli A.T.O. 2C (pedecollinare centro) 3C (pedecollinare est) e 4C (pedecollinare sud), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- interventi di difesa e prevenzione del territorio interessato da fenomeni di frana, erosione e caduta massi;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O. quali ad esempio la coltura del ciliegio, attività agricole presenti sul territorio;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali panoramiche;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

### 2.2 – Insediamenti

- tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei centri storici mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di beni storico culturali (edicole devozionali) e dei siti dell'ospitalità in campagna, quali elementi afferenti al turismo e alla visitazione del territorio aperto;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- ammissibilità di interventi edilizi per la realizzazione di siti per l'ospitalità secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per l'ambito dell'edificazione diffusa, in loc. Vaccari di Cattignano (all'interno del contesto naturalistico di livello regionale ex art. 19 P.T.R.C.) costituito da strutture di supporto ad attività azienda agricola esistente gli interventi dovranno essere volti ad una riorganizzazione funzionale e riqualificazione della struttura aziendale mediante:
  1. interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì un ampliamento del magazzino esistente per una sup utile di mq. 167 e la realizzazione di un nuovo magazzino, per deposito attrezzi agricoli, per una sup utile di mq. 69 a servizio delle esigenze lavorative dell'azienda agricola. Tali nuove strutture ammesse dovranno essere realizzate prevalentemente in interrato (secondo ubicazione e limiti dimensionali già indicati nell'apposita schedatura allegata alla Variante parziale n. 9 al P.R.G.) fermo restando che le parti delle strutture emergenti dal terreno dovranno essere rivestite con materiali naturali quali pietra, mattoni, legno etc e ricoperta in coppi;
  2. interventi di ulteriore ampliamento di mc. 1000 per una riorganizzazione funzionale complessiva dell'azienda;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei", sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art. 7.

### **2.3 – Accessibilità**

- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclopedonale-equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole e boschive, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visitazione, ospitalità nel territorio e attività ludico ricreative per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I.

**4. Dimensionamento – ATO 1C**

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	1.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	99
ab. teorici aggiunti	7
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>106</b>

Standard urbanistici richiesti	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 210
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 3.180

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale mc.0 Turistico/ricettivo mc. 0</b>	S.l.p.	
	mq	0
	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## **ATO 2C PEDECOLLINARE CENTRO**

<p style="text-align: center;"><u>INSIEME</u> CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO</p>	<p style="text-align: center;"><u>SOTTOINSIEME</u> TERRITORIO APERTO</p>	<p style="text-align: center;"><u>ATO 2C</u> PEDECOLLINARE CENTRO</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 7.400.846,06

L'A.T.O. 2C – PEDECOLLINARE CENTRO – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito dall'ampia fascia centrale del territorio comunale che si estende da nord a sud.

L'area dell'A.T.O. 2C, in considerazione delle sue peculiarità e valenze ambientali e in riferimento all'apposito Piano “per la valorizzazione e tutela delle risorse storico–ambientali” a corredo della Pianificazione vigente, presenta i caratteri tipici del territorio pedecollinare ed è caratterizzata da vaste zone boschive (latifoglie–castagneti), da rilevanti connotazioni di pregio naturalistico–ambientali, quali aree di rilevante interesse paesistico, costituenti quadri d'insieme di valore paesaggistico del territorio (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale, boschetti, corsi d'acqua, anse fluviali dell'Alpone), da beni storico culturali (edicole devozionali), da un sito di interesse archeologico e da percorsi rurali tematici testimoniali per la visitazione, ospitalità, fruibilità e godibilità del territorio aperto (antica via del commercio verso Tregnago, il percorso archeologico/naturalistico e il percorso della marcia tra i ciliegi).

Sotto il profilo insediativo, nell'A.T.O. sono presenti centri storici tra cui Cattignano e relativo nucleo urbano isolato, in cui emerge la rilevante Pieve di S. Benedetto Abate, Panarotti con il suo caratteristico “borgo storico”, Cavazza, Biliari, Todeschi Marcazzan, Mazzasetti, Cengiarotti, ecc (individuati dalla Pianificazione vigente come “zona A – centri storici e nuclei di antica origine”), due strutture vitivinicole per la produzione e vendita di prodotti tipici locali ubicate nei pressi dei nuclei insediativi di Gambaretti di Sotto e Cimani di sopra e il complesso cimiteriale di Cattignano.

Nel territorio sono presenti anche un sito di degrado ambientale costituito da un ambito di cava attiva, in loc. Cattignano, un elemento di degrado ambientale in loc. Nogarotto, oltre ad elementi di fragilità geomorfologica costituiti da ambiti di frana ed aree soggette a caduta massi.

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'A.T.O. 2C è garantita dalla viabilità Provinciale (S.P. n. 17 dell'Alpone) che attraversa longitudinalmente l'intero territorio comunale, dalla viabilità comunale (via Cattignano Belui) che mette in diretta connessione il nucleo insediativo di Cattignano con S. Giovanni Ilarione (A.T.O.

5C) e da una cospicua rete di percorsi escursionistici che si diramano lungo l'intera fascia territoriale dell'A.T.O. (antica via del commercio verso Tregnago, il percorso archeologico/naturalistico e il percorso della marcia tra i ciliegi).

## 2. Obiettivi locali

### 2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'A.T.O., in particolare delle aree di rilevante interesse paesistico (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale, boschetti, corsi d'acqua, anse fluviali dell'Alpone), dei beni storico culturali (edicole devozionali) e del sito di interesse archeologico;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni boschive del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. con l'esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di interesse naturalistico ambientali (aree di rilevante interesse paesistico, beni storico culturali, sito di interesse archeologico), mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici di immersione ciclopedonale-equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità), da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione paesaggistico-ambientale di tale A.T.O. (pedecollinare centro) dovrà integrarsi e raccordarsi con gli A.T.O. 1C (pedecollinare ovest), 3C (pedecollinare est) e 4C (pedecollinare sud) nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- interventi di difesa e prevenzione del territorio interessato da fenomeni di frana e caduta massi;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O. quali ad esempio la coltura del ciliegio, attività agricola presente sul territorio;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali panoramiche;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

### 2.2 – Insediamenti

- tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei centri storici mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di beni storico culturali e di valore monumentale e testimoniale (edicole devozionali, Pieve di S. Benedetto Abate/loc. Cattignano, borgo storico/loc. Panarotti) e dei siti dell'ospitalità in campagna, quali elementi afferenti al turismo e alla visitazione del territorio aperto;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella tav 4 (loc. Salgari, loc. Prandi, loc. Todeschi, loc. Salgaroli) gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- valorizzazione e promozione delle strutture vitivinicole per la produzione e vendita dei vini tipici locali (cantine), mediante la predisposizione di una rete dell'ospitalità e visitazione (percorsi di immersione rurale, ciclopedonali-equestri, aree di sosta attrezzata), a raccordo con le altre cantine presenti lungo l'intero territorio comunale e intercomunale, nell'ottica di un intervento di esaltazione e marketing dei valori territoriali;
- eliminazione delle situazioni di criticità determinate dalla presenza della struttura individuata come elemento di degrado ambientale (loc. Nogarotto), mediante interventi da definirsi in sede di P.I per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, che consentano:
  - 1- demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato esistente per una volumetria complessiva di mc. 600, con nuova destinazione d'uso residenziale, fermo restando l'obbligo di garantire, con dettagliate soluzioni progettuali e l'ausilio di simulazioni fotografiche, un corretto inserimento nelle preesistenze (per linguaggio architettonico-formale, materiali, finiture, colori ecc) come esempio di "progetto pilota" per uso di tecniche di bioarchitettura e per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei", sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art. 7.

### **2.3 – Accessibilità**

- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclopedonale–equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole e boschive, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visitazione, ospitalità nel territorio e attività ludico ricreative per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I.

#### 4. Dimensionamento – ATO 2C

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	10.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	996
ab. teorici aggiunti	67
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>1.063</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	mq	2.010
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	31.890

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b>  <b>mc.0</b>	S.l.p.	
	mq	0
	mq	0
<b>Turistico/ricettivo</b>  <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0
	mq	0
<b>Standard</b>	10mq/100mq	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0

## **ATO 3C PEDECOLLINARE EST**

<p style="text-align: center;"><u>INSIEME</u> CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO</p>	<p style="text-align: center;"><u>SOTTOINSIEME</u> TERRITORIO APERTO</p>	<p style="text-align: center;"><u>ATO 3C</u> PEDECOLLINARE EST</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 6.021.129,13

L'A.T.O. 3C – PEDECOLLINARE EST – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito dall'ampia fascia a nord-est del territorio comunale che fa parte, in prevalenza, di un ambito naturalistico–ambientale di livello regionale (ex art 19 P.T.R.C.).

L'area dell'A.T.O. 3C, in considerazione delle sue peculiarità e valenze ambientali e in riferimento all'apposito Piano “per la valorizzazione e tutela delle risorse storico–ambientali” a corredo della Pianificazione vigente, presenta i caratteri tipici del territorio pedecollinare ed è caratterizzata da vaste zone boschive (latifoglie–castagneti), da rilevanti connotazioni di pregio naturalistico–ambientali, quali aree di rilevante interesse paesistico, costituenti quadri d'insieme di valore paesaggistico del territorio (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale, boschetti, corsi d'acqua, anse fluviali), da monumenti geologici significativi (Monte del Diavolo), da beni storico culturali (edicole devozionali), da un sito di interesse archeologico e da percorsi rurali tematici testimoniali per la visitazione, ospitalità, fruibilità e godibilità del territorio aperto (percorso archeologico naturalistico, sentiero delle transumanze).

Sotto il profilo insediativo, nell'A.T.O. sono presenti centri storici tra cui Palazzo, Mozzi, Mella (individuati dalla Pianificazione vigente come “zona A – centri storici e nuclei di antica origine”), il nucleo insediativo isolato di Nogarotto al cui interno ricade il manufatto di archeologia industriale (fornace di calce), l'edificio di complesso storico monumentale della chiesa di Nogarotto, una struttura vitivinicola per la produzione e vendita di prodotti tipici locali ubicata tra i centri storici di Marchetti e Marcazzani di Sopra.

Nel territorio sono presenti anche elementi di degrado ambientale (allevamenti zootecnici intensivi) ed elementi di fragilità geomorfologia (ambiti di frana, erosione ed aree soggette a caduta massi).

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'A.T.O. 3C è garantita dalla viabilità Provinciale (S.P. n. 17 dell'Alpone) che attraversa longitudinalmente l'intero territorio comunale, dalla viabilità comunale (Via Canalini, Via Cima di Castello, Via Belui ecc) e da una cospicua rete di percorsi escursionistici che si diramano

lungo l'intera fascia territoriale dell'A.T.O. (percorso archeologico–naturalistico, sentiero delle transumanze).

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'A.T.O., in particolare delle aree di rilevante interesse paesistico (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale, boschetti, corsi d'acqua, anse fluviali), dei beni storico culturali (edicole devozionali), del sito di interesse archeologico, del monumento geologico (Monte del Diavolo) e dell'ambito naturalistico li livello regionale (ex art. 19 P.T.R.C.);
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni boschive del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. con l'esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di interesse naturalistico ambientali (aree di rilevante interesse paesistico, beni storico culturali, sito di interesse archeologico, monumento geologico – Monte del Diavolo), mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici di immersione ciclopedonale-equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità), da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione paesaggistico-ambientale di tale A.T.O (pedecollinare est) dovrà integrarsi e raccordarsi con gli A.T.O. 1C (pedecollinare ovest), 2C (pedecollinare centro) e 4C (pedecollinare sud) nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- interventi di difesa e prevenzione del territorio interessato da fenomeni di frana erosione e caduta massi;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O. quali ad esempio la coltura del ciliegio, attività agricola presente sul territorio;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali panoramiche;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

### **2.2 – Insediamenti**

- tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei centri storici mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di beni storico culturali, di valore monumentale e testimoniale e di valore archeologico industriale (edicole devozionali, chiesa di Nogarotto e Fornace di calce) e dei siti dell'ospitalità in campagna, quali elementi afferenti al turismo e alla visitazione del territorio aperto;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella tav 4 (loc. Camaole, loc. Cabalini, loc. Rossetti, loc. Farinei, loc. Castello ecc) gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- ammissibilità di interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- eliminazione delle situazioni di criticità determinate dalla presenza delle strutture individuate come elementi di degrado ambientale localizzate in loc. Varizia e in loc. Frozzoli, mediante interventi da definirsi in sede di P.I. per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, che consentano:
  - 1- demolizione dei volumi individuati come elementi di degrado ambientale e, date le caratteristiche morfologico-ambientali dell'area, un loro parziale recupero ad uso residenziale, mediante interventi di ricostruzione in sito o in altro sedime sempre all'interno dell'ambito dell'edificazione diffusa individuato in tav 4 (elemento degrado in loc. Varizia), mentre per gli elementi di degrado ambientale in loc. Frozzoli è previsto un loro parziale recupero ad uso residenziale, mediante il meccanismo di credito edilizio da definirsi in sede di P.I., fermo restando l'obbligo di garantire, con dettagliate soluzioni progettuali e l'ausilio di simulazioni fotografiche, un corretto inserimento nelle preesistenze (per linguaggio architettonico-formale, materiali, finiture, colori ecc) come esempio di "progetto pilota" per uso di tecniche di bioarchitettura e per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

- ammissibilità di limitati interventi edilizi di espansione residenziale a compattamento del disegno urbano precostituito in Loc. Nogarotto (come da previsione P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I. e comunque da comprendersi all'interno del limite fisico alla nuova edificazione (indicata con apposita grafia nella tav. 4);
- valorizzazione e promozione della struttura vitivinicola per la produzione e vendita dei vini tipici locali (cantina), mediante la predisposizione di una rete dell'ospitalità e visitazione (percorsi di immersione rurale, ciclopedonali-equestri, aree di sosta attrezzata), a raccordo con le altre cantine presenti lungo l'intero territorio comunale e intercomunale, nell'ottica di un intervento di esaltazione e marketing dei valori territoriali.
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei", sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art.7.

### **2.3 – Accessibilità**

- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclopedonale–equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività boschive, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visitazione, ospitalità nel territorio e attività ludico ricreative per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I.

#### 4. Dimensionamento – ATO 3C

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	34.800	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	602
ab. teorici aggiunti	232
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>834</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	mq	6.960
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	25.020

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b>  <b>mc.0</b>  <b>Turistico/ricettivo</b>  <b>mc. 2.000</b>	S.l.p.	
	mq	0
	mq	667
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0
	mq	300
<b>Standard</b>	10mq/100mq	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0

## **ATO 4C PEDECOLLINARE SUD**

<b><u>INSIEME</u></b> CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	<b><u>SOTTOINSIEME</u></b> TERRITORIO APERTO	<b><u>ATO 4C</u></b> PEDECOLLINARE SUD
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	-------------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 5.345.067,03

L'A.T.O. 4C – PEDECOLLINARE SUD – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “territorio aperto”, è costituito dall'ampia fascia del territorio comunale che si estende a sud est.

L'area dell'A.T.O. 4C, in considerazione delle sue peculiarità e valenze ambientali e in riferimento all'apposito Piano “per la valorizzazione e tutela delle risorse storico–ambientali” a corredo della Pianificazione vigente, presenta i caratteri tipici del territorio pedecollinare ed è caratterizzata da vaste zone boschive (latifoglie–castagneti), da rilevanti connotazioni di pregio naturalistico-ambientali, quali aree di rilevante interesse paesistico, costituenti quadri d'insieme di valore paesaggistico del territorio (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale e corsi d'acqua), da zone di elevato valore paesaggistico o storico testimoniale (iconema di paesaggio – Passo Roccolo), da beni storico culturali (edicole devozionali) e da percorsi rurali tematici testimoniali per la visitazione, ospitalità, fruibilità e godibilità del territorio aperto (percorso della marcia tra i ciliegi).

Sotto il profilo insediativo, nell'ATO sono presenti centri storici tra cui Lore e Boarie con relativi nuclei urbani isolati, Ciampi, Gechele, Menegoli (individuati dalla Pianificazione vigente come “zone A – centri storici e nuclei di antica origine”) e la rilevante Pieve in loc. Boarie.

Nel territorio sono presenti anche elementi di degrado ambientale (allevamenti zootecnici intensivi) ed elementi di fragilità geomorfologica (ambiti di frana ed aree soggette a caduta massi).

### **Accessibilità**

L'accessibilità all' A.T.O. 4C è garantita dalla Viabilità della S.P. n. 17 dell'Alpone che attraversa longitudinalmente il territorio comunale a raccordo con la S.P. n. 17.B di Chiampo che mette in diretta connessione l'A.T.O. con la Provincia di Vicenza e da una cospicua rete di percorsi escursionistici che si diramano lungo l'intera fascia territoriale dell'A.T.O. (percorso della marcia tra i ciliegi).

## 2. Obiettivi locali

### 2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'A.T.O., in particolare delle aree di rilevante interesse paesistico (visuali panoramiche, contesti rurali di valore testimoniale e corsi d'acqua), delle zone di elevato valore paesaggistico o storico testimoniale (iconema di paesaggio – Passo Roccolo), dei beni storico culturali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni boschive del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. con l'esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di interesse naturalistico-ambientali, (aree di rilevante interesse paesistico, iconema di paesaggio - Passo Roccolo, beni storico culturali), mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclopedonale-equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità), da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione paesaggistico-ambientale di tale A.T.O. (pedecollinare sud) dovrà integrarsi e raccordarsi con gli A.T.O. 1C (pedecollinare ovest) 2C (pedecollinare centro) e 3C (pedecollinare est), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- interventi di difesa e prevenzione del territorio interessato da fenomeni di frana e caduta massi;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O. quali ad esempio la coltura del ciliegio-vigneto, attività agricole presenti sul territorio;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali panoramiche;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

### 2.2 – Insediamenti

- tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei centri storici mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali e dei manufatti del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;

- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di beni storico culturali e di valore monumentale e testimoniale (edicole devozionali, Pieve in loc. Boarie), quali elementi afferenti al turismo e alla visitazione del territorio aperto;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi ed equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella tav 4 (loc. Colombara, loc. Luciani, loc. Riva del Sole), gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e ad un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente (loc. Boarie);
- eliminazione delle situazioni di criticità determinate dalla presenza della struttura individuata come elemento di degrado ambientale localizzata immediatamente a sud rispetto a loc. Rossetti al Motto, mediante interventi da definirsi in sede di P.I. per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, che consentano:
  - 1- trasformazione del volume individuato come elemento di degrado ambientale ad uso residenziale con aumento dello stesso fino ad una volumetria massima di mc. 300, fermo restando l'obbligo di garantire, con dettagliate soluzioni progettuali e l'ausilio di simulazioni fotografiche, un corretto inserimento nelle preesistenze (per linguaggio architettonico-formale, materiali, finiture, colori ecc) come esempio di "progetto pilota" per uso di tecniche di bioarchitettura e per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei", sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art. 7.

### **2.3 – Accessibilità**

- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione ciclopedonale-equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario della S.P. n. 17 dell'Alpone, che lambisce il nucleo insediativo di Boarie e parte dell'A.T.O. con interventi

di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole e boschive, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visitazione, ospitalità nel territorio e attività ludico ricreative per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I.

#### 4. Dimensionamento – ATO 4C

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	15.500	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	770
ab. teorici aggiunti	103
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>873</b>

Standard urbanistici richiesti	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.090
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 26.190

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	0
<b>Turistico/ricettivo</b>	mq	2.000
<b>mc. 6.000</b>		
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
	mq 900
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## **ATO 5C CONSOLIDATO S. GIOVANNI**

<u>INSIEME</u> CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	<u>SOTTOINSIEME</u> MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE	<u>ATO 5C</u> CONSOLIDATO S.GIOVANNI
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	-----------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 964.173,26

L'A.T.O. 5C – CONSOLIDATO S. GIOVANNI – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “misto a dominante residenziale”, in considerazione delle sue peculiarità e delle valenze ambientali e in riferimento all'apposito Piano “per la valorizzazione e tutela delle risorse storico–ambientali” a corredo della Pianificazione vigente, è costituito dall'area dell'impianto urbano a struttura compatta di S. Giovanni Ilarione, al cui interno ricadono numerosi centri storici tra cui S. Giovanni Ilarione, Bertini di sotto e Cambioli (individuati dalla Pianificazione vigente come “Zona A – centri storici e nuclei di antica origine”) , il complesso di valore storico monumentale della chiesa, beni storico culturali (edicole devozionali, piazza mercato delle ciliegie), una struttura vitivinicola per la produzione e vendita di prodotti tipici locali ubicata a sud del centro storico “Cambioli”, ed un elemento botanico di interesse naturalistico (grande albero).

Nel territorio trovano localizzazione anche servizi di base a scala comunale (strutture scolastiche), il municipio, un impianto sportivo, ed infine edifici e complessi vari (ad esempio la stazione degli autobus, ecc) individuati nella tav 4 come elementi di riqualificazione e riconversione.

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'A.T.O. 5C è garantita principalmente dalla S.P. n. 17 dell'Alpone che attraversa longitudinalmente l'impianto urbano del capoluogo e l'intero territorio comunale.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto (A.T.O. 1C, 2C, 3C, 4C).;

- tutela, valorizzazione e conservazione del Grande albero, individuato nella Tav 2, quale esemplare della flora arborea e arbustiva che presenta caratteristiche di vetustà secolare.

## 2.2 – Insediamenti

- tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei centri storici mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione del complesso di valore monumentale e testimoniale della chiesa e dei beni storico culturali (edicole devozionali, piazza mercato delle ciliegie);
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano preconstituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre a contenute previsioni aggiuntive di sviluppo insediativo (di cui al presente P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., sempre a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente. Il P.I. nel definire le aree di sviluppo insediativo dovrà in ogni caso prevedere interventi che non compromettano l'integrità e la percezione visiva di eventuali contesti figurativi e dei complessi di valore monumentale e testimoniale ricadenti nell'ambito territoriale omogeneo, oltre all'utilizzo e sistemazione della viabilità preesistente, con particolare riferimento all'ammissibilità di sviluppo insediativo per l'area all'estremità nord dell'A.T.O. adiacente alla struttura geologica dei Colonnati basaltici;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana;
- riordino e riqualificazione degli edifici a destinazione d'uso produttiva (ad esempio la stazione degli autobus) localizzati tra il torrente Alpone e il Municipio e riconversione della relativa area di pertinenza a funzioni urbane con interventi da definirsi in sede di P.I., per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio;
- eliminazione delle situazioni di criticità determinate dalla presenza della struttura individuata come elemento di riqualificazione e riconversione, localizzata immediatamente a nord del centro storico di "Mangano", mediante interventi da definirsi in sede di P.I. per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, che consentano:
  - 1- demolizione e dismissione dei volumi individuati come elementi di riqualificazione e riconversione e, date le caratteristiche morfologico-ambientali dell'area, un loro parziale recupero ad uso residenziale, mediante interventi di ricostruzione in sito o in altro sedime da concordare con l'A. C. in sede di P.I., fermo restando l'obbligo di garantire, con dettagliate soluzioni progettuali e l'ausilio di simulazioni fotografiche, un corretto

inserimento nelle preesistenze (per linguaggio architettonico-formale, materiali, finiture, colori ecc.) come esempio di “progetto pilota” per uso di tecniche di bioarchitettura e per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

- riorganizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente riconosciuto come consolidato urbano (in particolare per l'abitato in Loc. Donai anche mediante riclassificazioni areali da zona a verde privato a zona di completamento edilizio, da definirsi in sede di P.I.);
- valorizzazione e promozione della struttura vitivinicola per la produzione e vendita dei vini tipici locali (cantina), mediante la predisposizione di una rete dell'ospitalità e visitazione (percorsi di immersione rurale, ciclopedonali-equestri, aree di sosta attrezzata), a raccordo con le altre cantine presenti lungo l'intero territorio comunale e intercomunale, nell'ottica di un intervento di esaltazione e marketing dei valori territoriali;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni “non idonei”, sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art. 7.

### **2.3 – Accessibilità**

- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario della S.P. n. 17 dell'Alpone che attraversa e lambisce il nucleo insediativo, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali e produttive-artigianali esistenti, funzioni urbane e attività commerciali-direzionali compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione del nucleo urbano, dei complessi storico-monumentali della chiesa e dei beni storico culturali (edicole devozionali, piazza delle ciliegie) a tutela della loro identità storico-culturale.

#### 4. Dimensionamento – ATO 5C

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	96.229	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	2.482
ab. teorici aggiunti	641
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>3.123</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	mq	19.230
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	93.690

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b> <b>mc. 12.000</b>	S.l.p.	
	mq	4.000
<b>Turistico/ricettivo</b> <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	

Standard urbanistici richiesti		
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	4.000
	mq	0
<b>Standard</b>	10mq/100mq	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	

## **ATO 6C AMBITO CASTELLO**

<b>INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>SOTTOINSIEME MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE –INTERESSE CULTURALE</b>	<b>ATO 6C AMBITO CASTELLO</b>
---------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 351.153,49

L'A.T.O. 6C – AMBITO CASTELLO – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “misto a dominante residenziale – interesse culturale”, in considerazione delle sue peculiarità e delle valenze ambientali e in riferimento all'apposito Piano “per la valorizzazione e tutela delle risorse storico–ambientali” a corredo della Pianificazione vigente, è costituito dall'area dell'impianto urbano a struttura isolata di Castello, che “guarda” dall'alto il nucleo insediativo di S. Giovanni Ilarione e che ne è parte integrante, al cui interno ricadono centri storici tra cui Castello, Scandolara e Lotti-S.Zeno (individuati dalla Pianificazione vigente come “Zona A – centri storici e nuclei di antica origine”), il complesso di valore storico monumentale della chiesa di S. Zeno e della chiesa di S. Giovanni Battista costruita sulle macerie di un castello, beni storico culturali (edicole devozionali) e il complesso cimiteriale.

L'area dell'A.T.O. 6C è caratterizzata inoltre da rilevanti connotazioni di pregio naturalistico ambientali, quali aree di interesse paesistico del territorio (visuali panoramiche, boschetti), da un ambito della vecchia cava di basalto alle pendici del rilievo di “Castello” (monumento geologico-colonnati basaltici) e da percorsi rurali tematici testimoniali per la visitazione, ospitalità, fruibilità e godibilità del territorio aperto (percorso della fede).

Nel territorio trovano localizzazione anche servizi di base a scala comunale (strutture scolastiche di base).

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'A.T.O. 6C è garantita principalmente dalla viabilità comunale di Via Mazzini, Via Allegri, Via Castello, Via Garibaldi, Via Scandolara che attraversano l'A.T.O in oggetto.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico ambientali del territorio;

- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto (A.T.O. 1C, 2C, 3C, 4C).;
- rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'A.T.O., in particolare delle aree di rilevante interesse paesistico (visuali panoramiche, boschetti), dei beni storico culturali e dell' ambito della vecchia cava di basalto alle pendici del rilievo di "Castello" (monumento geologico - colonnati basaltici).

## **2.2 – Insediamenti**

- tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei dei centri storici mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore monumentale e testimoniale delle chiese di S. Zeno (è fatta salva la fascia di rispetto di cui alla pianificazione vigente), di S.Giovanni Battista e dei beni storico culturali (edicole devozionali);
- ammissibilità di interventi edilizi per la realizzazione di siti dell'ospitalità e di espansione residenziale, a continuità e compattamento del disegno urbano preconstituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre a contenute previsioni aggiuntive di sviluppo insediativo (di cui al presente P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., sempre a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente. Il P.I. nel definire le aree di sviluppo insediativo dovrà in ogni caso prevedere interventi che non compromettano l'integrità e la percezione visiva di eventuali contesti figurativi e dei complessi di valore monumentale e testimoniale ricadenti nell'ambito territoriale omogeneo. Tali interventi dovranno inserire un corretto inserimento nelle preesistenze sia a livello architettonico-formale che ambientale;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei", sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art. 7.

## **2.3 – Accessibilità**

- riorganizzazione e riqualificazione del tratto viario che attraversa il nucleo insediativo, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane e attività commerciali-direzionali compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione del nucleo urbano, dei complessi storico-monumentali delle chiese di S. Zeno e S.Giovanni Battista e dei beni storico culturali (edicole devozionali) a tutela della loro identità storico-culturale.

#### 4. Dimensionamento – ATO 6C

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	10.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	239
ab. teorici aggiunti	67
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>306</b>

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 2.010
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 9.180

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b> <b>mc. 3.883</b>	S.l.p.	
	mq	1.294
<b>Turistico/ricettivo</b> <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.294
	mq 0
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## **ATO 7C PRODUTTIVO CAPOLUOGO**

<u>INSIEME</u> CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA PRODUTTIVO	<u>SOTTOINSIEME</u> PRODUTTIVO	<u>ATO 7C</u> PRODUTTIVO CAPOLUOGO
-----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 380.914,23

L'A.T.O. 7C – PRODUTTIVO CAPOLUOGO – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema Produttivo” e al sottoinsieme “Produttivo”, è caratterizzato da attività produttive di carattere industriale ed artigianale, ubicato all'estremità sud del nucleo insediativo di S.Giovanni Ilarione (A.T.O. 5C) in Loc. Boarie.

Rispetto all'intero territorio comunale, il polo Produttivo di S. Giovanni Ilarione (A.T.O. 7C) rappresenta il “sostegno economico” trainante.

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'A.T.O. 7C è garantita principalmente dalla S.P. n. 17 dell'Alpone che lambisce ad est l'A.T.O. in oggetto.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- riordino e riqualificazione dell'insediamento Produttivo con organizzazione delle aree a verde, per il gioco e lo sport, parcheggi e piste ciclabili, elementi di arredo, mascherature arboree, a raccordo e continuità con la rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclopedonale–equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità) a valorizzazione del territorio aperto degli A.T.O. 1C, 2C, 3C e 4C.

#### **2.2 – Insediamenti**

- ammissibilità di interventi edilizi di espansione dell'insediamento produttivo, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, a naturale chiusura fisica dell'impianto produttivo, mediante interventi volti ad un suo complessivo riordino urbanistico ed ambientale;
- riorganizzazione della viabilità interna di servizio, con risagomatura delle sedi stradali, percorsi ciclo-pedonali, elementi di arredo, mascherature arboree con vegetazione

autoctona da definirsi in sede di P.I., al fine di una riqualificazione complessiva dell'insediamento produttivo;

- ammissibilità, in sede di P.I., di un aumento del rapporto di copertura degli edifici a destinazione produttiva, dall'attuale 50% al 60-65%;
- gli interventi di cui sopra su aree in ambiti dell'edificazione diffusa, in aree consolidate e di trasformazione, interessate da terreni "non idonei", sono in ogni caso sempre subordinati ai disposti e alle prescrizioni del precedente art.7.

### **2.3 – Accessibilità**

- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario della S.P. n. 17 dell'Alpone che lambisce ad est la zona produttiva, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione di elementi di arredo, percorsi ciclopedonali, marciapiedi, ecc., nell'ottica di una riconnotazione generale, da definirsi in sede di P.I.

### **3. Funzioni attribuite**

- utilizzazioni esistenti compatibili con le attività produttive e funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni prevalentemente produttive, industriali, artigianali e residenziali connesse alle funzioni medesime da mantenere e/o potenziare a garanzia di un equilibrato sviluppo socio-economico.

#### 4. Dimensionamento – ATO 7C

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	0	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	11
ab. teorici aggiunti	0
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>11</b>

Standard urbanistici richiesti		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	330

Carico insediativo aggiuntivo		
<b>Commerciale/direzionale</b> <b>mc. 0</b>	S.l.p.	
	mq	0
<b>Turistico/ricettivo</b> <b>mc. 0</b>	mq	0
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
<b>Standard</b>	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0
	mq	0
<b>Standard</b>	10mq/100mq	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	0