



# PAT 2012 COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

## RELAZIONE DI DIMENSIONAMENTO



**data**

**Comm.**  
MONT0815

**Adozione**

**Approvazione**

**Progettisti**

urbanista Raffaele Gerometta  
urbanista Daniele Rallo  
architetto Sergio Vendrame

**Contributi specialistici**

agronomo Marco Pianca  
geologo Enrico Nucci  
geologo Lorena Benedetti  
Arcadia SIT

**Collaboratori**

urbanista Valeria Polizzi  
urbanista Lisa De Gasper  
urbanista Fabio Roman  
ingegnere Lino Pollastri  
ingegnere Elettra Lowenthal  
ingegnere Chiara Luciani  
dott. sc. amb. Lucia Foltran

**Il Sindaco**

Milena Cecchetto

**Il Segretario**

Dr Costanzo Bonsanto

**Il Dirigente Servizio Urbanistica**

Arch. Francesco Manelli

**Il Caposervizio Servizio Urbanistica**

Geom. Luigi Schiavo

## Sommario

### **L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA .....**

Un quadro regionale e provinciale.....

La realtà del territorio di Montecchio Maggiore .....

La popolazione e le abitazioni .....

Tabelle analitiche.....

### **I NUOVI TERMINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PAT .....**

Il calcolo della SAU trasformabile.....

Il Dimensionamento.....

La suddivisione per ATO.....



*L'analisi che seguirà va interpretata come il tentativo di dare una risposta agli interrogativi che riguardano il futuro del Comune di Montecchio Maggiore al fine di delineare scenari che possano guidare l'amministrazione nella propria azione di pianificazione territoriale.*



## L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

L'evoluzione demografica del Comune di Montecchio Maggiore, non può essere svincolata da un'analisi macroscopica di quelle che sono le tendenze relative ai comuni della sua cintura urbana, della provincia, nonché dai comuni appartenenti al proprio Sistema Locale del Lavoro. Pertanto, nella presente nota, si partirà da un'analisi regionale per poi scendere nel dettaglio della specifica realtà del Comune di Montecchio Maggiore.

Al fine di fornire gli elementi utili alla stesura del nuovo Piano di Assetto del Territorio, si vogliono analizzare le tendenze demografiche dal 1991 ad oggi utilizzando i dati ISTAT disponibili, individuare i cambiamenti in atto e, alla luce di questi, delineare una possibile evoluzione demografica per i prossimi due decenni (2010-2020 e 2020-2030).

Per poter procedere al calcolo di tali proiezioni demografiche è stato necessario formulare delle ipotesi verosimili riguardanti l'evoluzione futura della popolazione presa in esame. È necessario premettere che l'evoluzione demografica è la risultante di due componenti: quella naturale e quella migratoria. Il saldo naturale, ossia lo scarto tra il numero di nati e di morti in un dato anno, è determinato da alcune variabili quali la natalità, la fecondità e la mortalità. Per queste variabili si sono evidenziate nel tempo delle precise dinamiche.

Il primo assunto, sul quale si basano queste proiezioni, ipotizza che le dinamiche individuate proseguano nel futuro seguendo l'evoluzione avvenuta nel passato recente.

Gli altri assunti sono invece relativi al saldo migratorio, ossia allo scarto tra il numero di immigrati e il numero di emigrati in un dato territorio (dove per immigrati ed emigrati si intendono tutti coloro che provengono o migrano verso un comune diverso, non necessariamente estero). Come per la componente naturale, anche i flussi migratori futuri sono stati stimati estrapolando le tendenze storiche. Ma in questo caso sono state aggiunte due specificazioni ulteriori. In primo luogo si ipotizza che i flussi siano in qualche modo "agganciati" alla domanda di lavoro, per cui le persone tenderanno a trasferirsi in quei comuni nei quali la richiesta di lavoratori è elevata. Per contro nelle zone caratterizzate da una scarsa domanda di lavoro si verificherà una "fuga" di residenti verso altri comuni. L'altro assunto riguarda sempre la domanda di lavoro e in particolare postula la sua sostanziale stabilità nel tempo. Ciò comporta, ipotizzando un tasso di occupazione costante, la stabilità del numero di individui in età lavorativa.

Riassumendo, l'impianto previsionale che sta alla base del modello utilizzato parte da tre considerazioni:

- a. la sostanziale stabilità dei fenomeni incidenti: ovvero che i tassi di natalità e mortalità della popolazione proseguiranno nel futuro secondo le tendenze attuali;
- b. la stabilità della domanda di forza lavoro;
- c. la libera variazione dei tassi di immigrazione in funzione della domanda di lavoro.

## **La realtà del territorio di Montecchio Maggiore**

Il Comune di Montecchio Maggiore è situato nella Provincia di Vicenza, ad ovest di Vicenza, nella valle dell'Agno, che proprio nel comune "castellano" cambia il suo nome in Guà.

La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, anche se a nord-est si sviluppa una zona collinare, tro-neggiata dai due castelli della Bellaguardia e della Villa, detti anche "Castelli di Romeo e Giulietta"..

Il territorio comunale, di estensione pari a **30,71 kmq**, confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arzignano, Brendo-la, Castelgomberto, Montebello Vicentino, Montorso Vicentino, Sovizzo, Trissino, Zermeghedo.

I paesaggi che lo caratterizzano sono collinare e della pianura.

Sotto il profilo della consistenza demografica, dagli anni '70 del secolo scorso ad oggi la popolazione registra una crescita continua, rallentata soltanto nel periodo a cavallo del 1980, passando da 17.890 residenti al 1971 a 21.061 residenti al 2001° 23.842 residenti al 2010.

### *Inquadramento territoriale di vasta scala*

Il comune si è storicamente sviluppato lungo la direttrice Verona-Vicenza, e disposto alle pendici del sistema collina-re nel suo capoluogo, e nel paesaggio collinare con alcune frazioni minori.

L'analisi della cartografia storica del Von Zach (1798-1805) testimonia come i primi insediamenti si siano sviluppati in corrispondenza degli attuali nuclei urbani, inseriti all'interno di una maglia naturale che definisce la cornice del territo-rio, laddove il sistema della collina costituisce l'elemento fisico più evidente e forte, inserito in un territorio prevalen-temente agricolo di pianura attraversato da una reticolo idrografico minore.

Il disegno infrastrutturale dell'area ha consolidato la trasversalità orizzontale del territorio, inserendo un infrastruttu-razione che ne esalta la direzionalità e la distribuzione, con connessioni minori che si sviluppano trasversalmente a questa direzione, all'interno quindi di una laterizzazione del territorio dal punto di vista delle reti e dei percorsi e delle stratificazioni antropiche.

Tali elementi hanno conformato una struttura insediativa multipolare costruita e definita attorno ai nuclei esistenti con un sistema rurale caratterizzato da estensione di varie dimensioni e con prevalente direzione nord-sud.

Le caratteristiche della rete idrografica superficiale sono strettamente correlate alla configurazione strutturale del suolo e sottosuolo.

Sotto il profilo della consistenza demografica, dagli anni '70 del secolo scorso ad oggi la popolazione registra una crescita continua che negli ultimi anni ha conosciuto una notevole intensificazione se si considera che nel periodo intercensuario 1991-2001 si è registrato un incremento da 2.412 a 2.627 unità, che costituisce il picco massimo di residenti dal 1871 ad oggi e quindi in assoluto il picco massimo di residenti nel territorio comunale, equiparabile alla situazione avvenuta nel 193 Il Comune di Montecchio Maggiore è situato nella Provincia di Vicenza, ad ovest di Vi-cenza, nella valle dell'Agno, che proprio nel comune "castellano" cambia il suo nome in Guà.



La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante, anche se a nord-est si sviluppa una zona collinare, troneggiata dai due castelli della Bellaguardia e della Villa, detti anche "Castelli di Romeo e Giulietta" ..

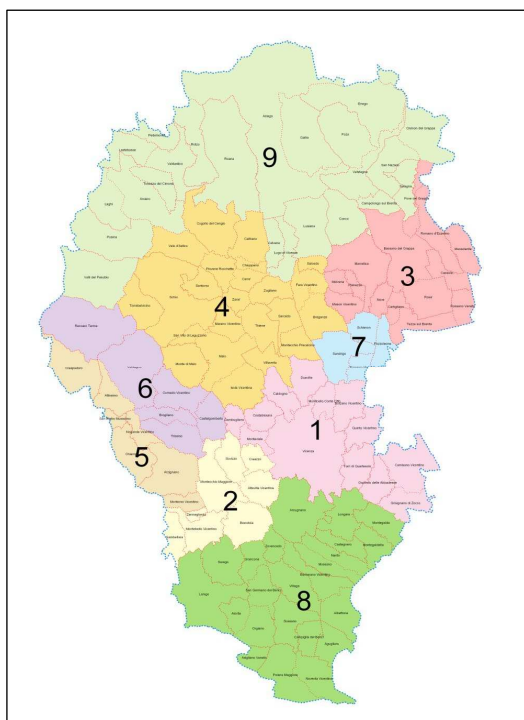
Il territorio comunale, di estensione pari a 30,67 kmq, confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arzignano, Brendola, Castelgomberto, Montebello Vicentino, Montorso Vicentino, Sovizzo, Trissino, Zermeghedo.

I paesaggi che lo caratterizzano sono collinare e della pianura.

#### *Inquadramento provinciale*

Si riportano di seguito alcune considerazioni tratte dal Rapporto ambientale del PTCP della Provincia di Vicenza, con il deficit che tali indirizzi sono riferiti sino all'anno 2005.

La demografia viene definita a livello sub-provinciale attraverso l'identificazione di nove ambiti (identificati nel PTCP). In particolare si segnala che il Comune di Montecchio Maggiore appartiene all'ambito del Corridoio multimodale.



1	AREA URBANA CENTRALE
2	<b>CORRIDOIO MULTIMODALE</b>
3	AREA BASSANESE
4	ALTO VICENTINO
5	AREA VAL CHIAMPO
6	AREA VAL D'AGNO
7	AREA RISORGIVE
8	AREA BERICA
9	AREA di MONTAGNA

Fonte: TAV. 10 - PTCP Provincia di Vicenza

	<b>Popolazione residente in provincia per ambito</b>		
	1985	1995	2005
AREA URBANA CENTRALE (1)	177.753	178.657	195.032
CORRIDOIO MULTIMODALE (2)	53.998	57.639	65.643
AREA BASSANESE (3)	119.581	125.414	137.668
ALTO VICENTINO (4)	152.092	157.266	173.535
AREA VAL CHIAMPO (5)	39.886	42.364	48.186
AREA VAL D'AGNO (6)	58.911	59.220	63.357
AREA RISORGIVE (7)	13.856	14.665	16.214
AREA BERICA (8)	68.904	74.288	83.667
AREA di MONTAGNA (9)	45.485	46.851	48.054
PROVINCIA di VICENZA	730.466	756.364	831.356

Fonte: Rapporto ambientale - PTCP su dati ISTAT (Ufficio Statistica Provincia di Vicenza)

	<b>Variazione della popolazione residente distinta per ambito</b>					
	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Variazione assoluta	Variazione percentuale
	1985-1995		1995-2005		1985-2005	
AREA URBANA CENTRALE	904	0.5%	16.375	9.2%	17.279	9.7%
CORRIDOIO MULTIMODALE	3.641	6.7%	8.004	13.9%	11.645	21.6%
AREA BASSANESE	5.833	4.9%	12.254	9.8%	18.087	15.1%
ALTO VICENTINO	5.174	3.4%	16.269	10.3%	21.443	14.1%
AREA VAL CHIAMPO	2.478	6.2%	5.822	13.7%	8.300	20.8%
AREA VAL D'AGNO	309	0.5%	4.137	7.0%	4.446	7.5%
AREA RISORGIVE	809	5.8%	1.549	10.6%	2.358	17.0%
AREA BERICA	5.384	7.8%	9.379	12.6%	14.763	21.4%
AREA di MONTAGNA	1.366	3.0%	1.203	2.6%	2.569	5.6%
PROVINCIA di VICENZA	25.898	3.5%	74.992	9.9%	100.890	13.8%

Fonte: Rapporto ambientale - PTCP su dati ISTAT (Ufficio Statistica Provincia di Vicenza)

Complessivamente nel periodo considerato la popolazione è aumentata di più di centomila abitanti, con un tasso di sviluppo del 13.8%. Lo sviluppo maggiore si è verificato negli anni '95-'05, un periodo nel quale il tasso di crescita (+9.9% + 75 mila residenti) è stato superiore di quasi tre volte il tasso di crescita (+9.9% + 75 mila residenti) manife-

stato nel decenni precedente ('85-'95). Gli ambiti che hanno evidenziato uno sviluppo evidente, con una crescita demografica superiore al 20% sono solo tre:

- Il Corridoio Multimodale: +21.6%
- l'Area Berica: + 21.4%
- l'Area Val Chiampo: +20.8%

Nel complesso si evidenzia che il periodo di maggiore incremento demografico è stato il decennio 1995-2005 ad eccezione dell'Area di Montagna che invece il periodo di maggiore crescita lo ha vissuto nel decennio 1985-1995 (con un + 3%) per poi diminuire nel più recente periodo. Infine è possibile notare una disomogeneità dello sviluppo demografico per ambito passando da un 5.6% dell'Area di Montagna al 21.6% del Corridoio Multimodale.

Nel breve periodo l'evoluzione demografica può essere inquadrata analizzando i dati del quinquennio 2001-2005.

<b>Evoluzione di breve periodo della popolazione distinta per ambito</b>				
	Popolazione residente per ambito		Variazione assoluta	Variazione percentuale
	2001	2005	2001-2005	
AREA URBANA CENTRALE	184.817	195.032	10.215	5.5%
CORRIDOIO MULTIMODALE	61.955	65.643	3.688	6.0%
AREA BASSANESE	131.896	137.668	5.772	4.4%
ALTO VICENTINO	166.399	173.535	7.136	4.3%
AREA VAL CHIAMPO	45.534	48.186	2.652	5.8%
AREA VAL D'AGNO	61.238	63.357	2.119	3.5%
AREA RISORGIVE	15.687	16.214	527	3.4%
AREA BERICA	79.543	83.667	4.124	5.2%
AREA di MONTAGNA	47.248	48.054	806	1.7%
PROVINCIA di VICENZA	794.317	831.356	37.039	4.7%

*Fonte: Rapporto ambientale - PTCP su dati ISTAT (Ufficio Statistica Provincia di Vicenza)*

In base alle differenze assolute, nel recente breve periodo appaiono delle dinamiche ben differenziate che seguono sostanzialmente la gerarchia territoriale in base al grado di concentrazione di imprese e che possono essere gerarchizzate su almeno tre livelli:

1° livello – variazione superiore ai 5.000 residenti

Area urbana Centrale

Alto Vicentino

Area Bassanese

2° livello – variazione compresa tra i 2.000 e i 5.000 residenti

Area Berica

Corridoio Multimodale

Area Val Chiampo

Area Val D'Agno

3° livello – variazione inferiore a 2.000 residenti

Area di Montagna

Area Risorgive

Analizzando il tasso medio annuo di crescita per ciascun ambito è osservabile un aumento dei valori passando da scenari di medio-lungo periodo a quelli di breve periodo. Questo avviene sia a livello provinciale sia analizzando i singoli ambiti, così come è visualizzato nella successiva tabella.

	<b>Tassi medi annui di crescita della popolazione per ciascun ambito</b>		
	1985-2005	1995-2005	2001-2005
AREA URBANA CENTRALE	0.5%	0.9%	1.4%
CORRIDOIO MULTIMODALE	1.0%	1.3%	1.5%
AREA BASSANESE	0.7%	0.9%	1.1%
ALTO VICENTINO	0.7%	1.0%	1.1%
AREA VAL CHIAMPO	0.9%	1.3%	1.4%
AREA VAL D'AGNO	0.4%	0.7%	0.9%
AREA RISORGIVE	0.8%	1.0%	0.8%
AREA BERICA	1.0%	1.2%	1.3%
AREA di MONTAGNA	0.3%	0.3%	0.4%
PROVINCIA di VICENZA	0.6%	0.9%	1.1%

Fonte: Rapporto ambientale - PTCP su dati ISTAT (Ufficio Statistica Provincia di Vicenza)

## La previsione demografica

Nel Rapporto ambientale del PTCP della Provincia di Vicenza, dopo avere fotografato l'evoluzione demografica negli ultimi vent'anni, viene ipotizzata la crescita demografica a livello provinciale al 2020. Tre sono gli scenari analizzati:

- scenario "sviluppo": che considera gli effetti sia dei flussi naturali che di quelli migratori incrementando del 20% il loro trend del periodo 1995-2005.
- scenario "prudenziale" che stima una evoluzione della popolazione maggiormente prudente, impostando una crescita demografica a tassi naturali e migratori il cui trend 1995-2005 viene ridotto del 20%.
- scenario "naturale": che rappresenta l'ipotesi evolutiva in assenza di flussi migratori, mantenendo invariato il trend naturale del periodo 1995-2005.

Sulla base di queste assunzioni lo scenario "sviluppo" prevede al 2020 una crescita della popolazione del 28% circa, equivalenti a 235mila residenti in più rispetto al 2005, per portare la popolazione complessiva ad un milione e 66mila individui. L'ipotesi "prudenziale" si ferma invece al milione e 10mila unità con una crescita del 21,5%, ovvero altri 179mila residenti rispetto al 2005. Se viene tenuto in considerazione il naturale sviluppo della popolazione, la tendenza porterà ad un aumento della popolazione del 9% ovvero circa 77 mila unità in più rispetto al 2005. La situazione analizzata viene evidenziata nella successiva tabella.

Scenari demografici	Popolazione stimata al 2020		
	Totale	Variazione assoluta	Variazione %
scenario di sviluppo	1.066.240	234.884	28.3%
scenario prudenziale	1.010.004	178.648	24.5%
scenario naturale	908.105	76.749	9.2%

Fonte: Rapporto ambientale - PTCP su dati ISTAT (Ufficio Statistica Provincia di Vicenza)

Queste previsioni risentono di una serie di variabili quali lo sviluppo economico, le opportunità occupazionali che possono influenzare positivamente o negativamente i meccanismi di moltiplicazione sia del reddito che della popolazione. Di non meno importanza sarà anche l'utilizzo della superficie che con l'aumento della popolazione porterà una maggiore richiesta di spazi residenziali. Tuttora non è possibile valutare come le future esigenze porteranno all'utilizzo delle varie risorse.

Accanto alle previsioni demografiche a livello provinciale, ai fini della programmazione territoriale, il Rapporto ambientale del PTCP della Provincia evidenzia una possibile situazione analizzando i singoli ambiti locali. Al 2020 la situazione ipotizzata risulta essere la seguente:

Ambiti	Scenari demografici	Popolazione stimata al 2020		
		Totale	Variazione assoluta	Variazione %
AREA URBANA CENTRALE	di sviluppo	247.316	52.284	26.8%
	prudenziale	234.272	39.240	20.1%
CORRIDOIO MULTIMODALE	di sviluppo	88.698	23.055	35.1%
	prudenziale	84.020	18.337	28%
AREA BASSANESE	di sviluppo	176.028	38.360	27.9%
	prudenziale	166.744	29.076	21.1%
ALTO VICENTINO	di sviluppo	223.632	50.097	28.9%
	prudenziale	211.837	38.302	22.1%
AREA VAL CHIAMPO	di sviluppo	64.987	16.801	34.9%
	prudenziale	61.559	13.373	27.8%
AREA VAL D'AGNO	di sviluppo	77.947	14.590	23.0%
	prudenziale	73.836	10.479	16.5%
AREA RISORGIVE	di sviluppo	20.957	4.743	29.2%
	prudenziale	19.851	3.637	22.4%
AREA BERICA	di sviluppo	111.180	27.513	32.9%
	prudenziale	105.316	21.649	25.9%
AREA di MONTAGNA	di sviluppo	55.496	7.442	15.5%
	prudenziale	52.569	4.515	9.4%

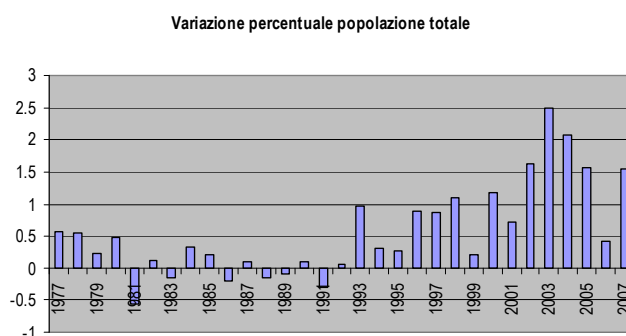
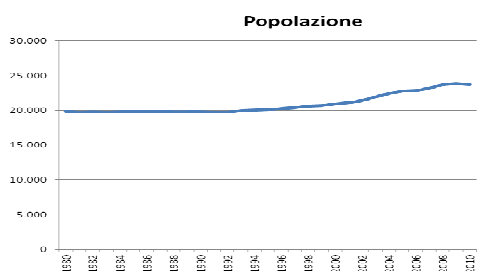
Fonte: Rapporto ambientale - PTCP su dati ISTAT (Ufficio Statistica Provincia di Vicenza)

## Analisi della demografia comunale

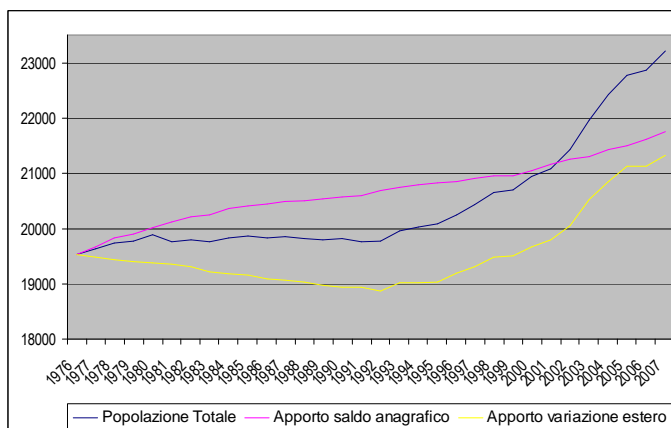
La tabella seguente mostra il movimento anagrafico che ha interessato il Comune di Montecchio Maggiore dal 1980 al 2010.

Anno	Nati vivi	Morti	Iscritti da altro comune	Iscritti dall'estero	Cancellati per altro comune	Cancellati per l'estero	Popolazione Totale	Popolazione Maschi	Numero di famiglie
1980	239	137	454	28	484	6	19.879	9.981	5.832
1981	229	127	310	16	340	6	19.769	9.841	-
1982	232	141	277	20	354	10	19.793	9.852	5.936
1983	199	150	307	17	392	12	19.762	9.805	5.998
1984	221	117	372	25	426	11	19.826	9.831	6.092
1985	195	143	354	27	383	11	19.865	9.823	6.092
1986	176	142	348	13	421	14	19.825	9.814	6.266
1987	171	136	337	16	360	6	19.847	9.820	6.326
1988	172	149	314	26	390	2	19.818	9.812	6.399
1989	171	144	290	47	371	11	19.800	9.812	6.450
1990	192	140	338	84	455	1	19.818	9.840	6.457
1991	148	134	317	62	387	0	19.760	-	-
1992	204	126	403	59	528	2	19.770	-	-
1993	178	122	520	48	428	3	19.963	9.888	6.654
1994	218	165	372	71	434	1	20.024	9.917	-
1995	158	119	422	67	465	7	20.080	9.961	7.069
1996	175	153	457	110	399	14	20.256	10.096	7.233
1997	220	160	504	84	468	7	20.429	10.208	7.401
1998	197	152	523	103	442	6	20.652	10.328	7.593
1999	209	195	530	135	615	20	20.696	10.372	7.698
2000	223	136	600	146	537	50	20.942	10.520	7.815
2001	251	150	547	156	512	59	21.091	-	-
2002	229	141	757	269	711	60	21.434	10.831	-
2003	213	155	748	425	632	67	21.966	11.158	-
2004	283	153	765	428	826	42	22.421	11.441	8.457
2005	216	139	744	314	673	111	22.772	11.633	8.640
2006	271	167	754	251	879	135	22.867	11.653	-
2007	293	142	818	306	800	124	23.218	11.874	8.952
2008	284	191	752	434	656	103	23.738	12.142	9.159
2009	243	185	621	257	648	171	23.857	12.165	9.270
2010	273	155	494	235	806	155	23.743	12.056	9.256

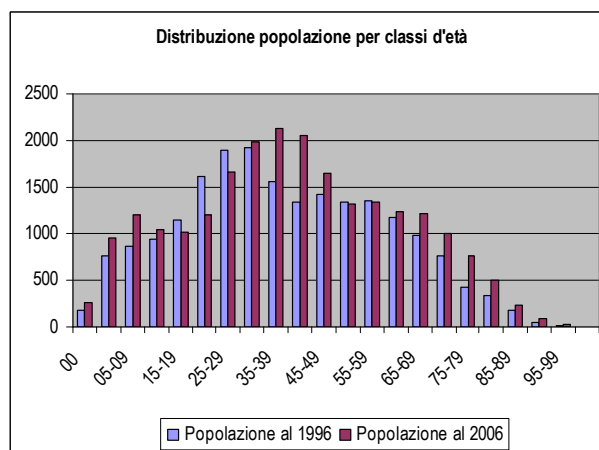
Il grafico sotto riportato mostra il trend che ha caratterizzato gli ultimi decenni: dal 1980 fino circa al 2010 si è avuto un incremento della popolazione totale residente. In particolare a partire dalla fine degli anni '90 questo incremento ha evidenziato una rapida accelerazione, decelerando soltanto nell'ultimo biennio.



Analizzando la variazione percentuale anno per anno vengono confermate le frequenti variazioni percentuali positive dell'ultimo trentennio. Il grafico precedente evidenzia inoltre le variazioni percentuali negative registrate solamente sino al 1991, non costantemente. E' interessante mettere in relazione l'andamento della popolazione totale con il saldo naturale ed il saldo migratorio. Il movimento naturale, per una data popolazione, è sinteticamente rappresentato dalla differenza tra i nati in un certo periodo e i morti nello stesso arco di tempo. Il saldo migratorio è invece la risultante di due fenomeni opposti di emigrazione e di immigrazione. Nel grafico seguente, si nota un netto apporto di quest'ultima soprattutto a partire dalla fine degli anni '90 allorché si distacca in maniera netta dalla curva relativa al saldo naturale che tende ad avere un andamento costante in continua e leggera crescita a fronte di un'impennata della curva relativa al saldo migratorio.



E' interessante ancora fare un confronto tra i dati sopra riportati e quelli relativi al 2006. Lo spostamento della piramide delle età evidenzia, infatti, un invecchiamento della popolazione nel decennio considerato.





La tabella seguente riporta ulteriori informazioni sull'assetto della popolazione a livello regionale e provinciale al 2006, fornendo anche gli indici strutturali.

Indice	Comune	Provincia	Regione
Indice di vecchiaia = (pop. 65 e oltre / pop. 0-14) * 100	110,80	117,45	138,94
Indice di dipendenza = [(pop. 0-14 + pop. 65 e oltre) / pop. 15-64] * 100	46,79	49,89	50,15
Indice di struttura = (pop. 40-64 / pop. 15-39) * 100	122,23	115,89	128,94
Indice di ricambio = (pop. 60-64 / pop. 15-19) * 100	95	103,87	108,76

Gli indici strutturali evidenziano una situazione positiva per il Comune di Montecchio Maggiore. L'Indice di vecchiaia, che come già visto sostanzialmente stima il grado di invecchiamento di una popolazione, evidenzia una discreta prevalenza di individui giovani rispetto agli anziani. L'indice di dipendenza, che misura il carico sociale della popolazione non produttiva su quella attiva, sintetizzando così la situazione in termini economici e sociali, evidenzia una situazione per il Comune di Montecchio Maggiore simile a quella provinciale e regionale, seppur inferiore dal punto di vista numerico. Un valore pari a 50 indica che ogni soggetto in età attiva ha a proprio carico un soggetto non autonomo. L'indice di struttura, che indica il grado di invecchiamento della popolazione attiva (tanto più alto è l'indice e più anziana è la popolazione in età attiva) evidenzia una situazione non troppo positiva per il Montecchio Maggiore. L'indice superiore a 100, come riscontrato per il Comune di Montecchio Maggiore, evidenzia una popolazione attiva tendenzialmente decrescente per numero. L'indice di ricambio indica il rapporto percentuale tra coloro che stanno per lasciare il mondo del lavoro (popolazione in età 60-65 anni) e coloro che vi stanno per entrare (popolazione in età 15-19 anni). In questo caso si evidenzia un valore per l'indice inferiore a 100, dispetto del parametro provinciale e regionale, e ciò sta ad indicare che il numero di coloro che teoricamente hanno concluso la propria attività professionale è inferiore al numero di quanti hanno nello stesso momento temporale iniziato a lavorare. La popolazione straniera residente è costituita dalle persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia. Le tabelle di seguito riportate mostrano il bilancio demografico relativo alla popolazione straniera residente nel Comune di Montecchio Maggiore. L'ISTAT fornisce i dati relativi al bilancio demografico dei cittadini stranieri relativo all'insieme di tutti i paesi di provenienza aggiornati al 31 dicembre 2010.

## COSTRUZIONE DEGLI SCENARI DEMOGRAFICI DI PIANO

Il tema degli scenari demografici è sicuramente un tema complesso, e il cui percorso non risulta privo di pericoli. Pur tuttavia deve essere affrontato alla luce dell'obbligo del dimensionamento definito dalla Legge Regionale n.12/2005.

E del resto l'essenza dell'urbanistica risiede proprio nella proposta dimensionale delle previsioni di Piano.

Il Piano deve prevedere quindi gli scenari demografici definendone il carattere (qualitativo e quantitativo) nelle varie fasi future e nello stesso tempo, in un rapporto di causa/effetto, dovrà verificare l'influenza che gli interventi pianificatori previsti produrranno sugli scenari demografici ipotizzati.

Nel primo caso sarà esaminato il processo, che potremo definire neutrale, di sviluppo influenzato esclusivamente dai fattori naturali (nati, morti, immigrati, famiglie...), nel secondo caso invece dovremo ipotizzare degli scenari alternativi conseguenti alla realizzazione del Piano.

Il primo passaggio realizzato all'interno della metodologia perseguita fa riferimento al ricavo dei valori di incremento/decremento, in valore assoluto e in valore percentuale, definito a partire dal quadro di andamento della popolazione locale.

### Comune di Montecchio Maggiore - Pat 2012

#### Popolazione e Famiglie

anno	popolazione	incremento/decremento		famiglie	incremento/decremento		famiglia media
		V.A.	%		V.A.	%	
1961	12.014						
1971	17.890	5.876	48,91				
1981	19.755	1.865	10,42				
1991	19.754	-1	-0,01				
2001	21.061	1.307	6,62				
2002	21.434	373	1,77				
2003	21.966	532	2,48	8.257			2,66
2004	22.421	455	2,07	8.457	200	2,42	2,65
2005	22.722	301	1,34	8.640	183	2,16	2,64
2006	22.867	145	0,64	8.747	107	1,24	2,61
2007	23.218	351	1,53	8.952	205	2,34	2,59
2008	23.738	520	2,24	9.159	207	2,31	2,59
2009	23.857	119	0,50	9.270	111	1,21	2,57
2010	23.743	-114	-0,48	9.256	-14	-0,15	2,56
<b>Variazione periodo</b>							
	2001-2010	2.682	12,73	2003-2010	999	12,10	
i.i.m.a		298	1,4149		143	1,7284	

Il quadro (soprastante) così ricavato è articolato su tre valori o parametri: popolazione residente, famiglie residenti, numero di componenti per famiglia.

Per i primi due parametri il valore ricavato, annuale, viene espresso in valore assoluto e in valore percentuale rispetto al suo trend di crescita/decrecita.

Quello che emerge, focalizzando l'attenzione soprattutto al periodo 2001-2010, è un aumento della popolazione di circa 2.682 persone residenti, che si caratterizza per un forte aumento di residenti negli anni 2003 e 2008, con un valore assoluto superiore ai 500 residenti all'anno di crescita. Per quanto concerne le famiglie, invece, l'aumento nel periodo 2003-2010 è pari a circa 999 nuclei familiari., con un valore massimo di crescita registrato negli anni 2004, 2007 e 2008 con un aumento annuale superiore ai 200 nuclei familiari. I valori i.i.m.a. così ricavati vengono riferiti all'anno 2010 e proiettati in un modello di andamento demografico proiettato all'anno 2024.

Attraverso la simulazione di scenari alternativi, definitivi con differenti criteri e ipotesi legate a popolazione, famiglie e numero medio di membri per nucleo familiare (scenario prudenziale, scenario di massima, scenario intermedio) si è ipotizzato uno scenario di Piano con incremento di 670 famiglie al 2025.

## I NUOVI TERMINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PAT

La legge urbanistica regionale 11/2004 pone delle nuove questioni rispetto al tema del dimensionamento dello strumento urbanistico comunale. Il PAT in quanto piano strutturale deve individuare le quantità delle nuove aree da sottoporre ad edificazione in un'ottica di programmazione di medio-lungo periodo. Il PAT ha una scadenza illimitata anche se il dimensionamento deve essere sostanzialmente decennale.

Nella cartografia progettuale del PAT devono essere individuate le linee di potenziale sviluppo e linee di contenimento dell'edificato. Il Piano degli Interventi successivo, con una validità quinquennale, deve invece individuare e perimetrare le aree e definire esattamente la quantità dei volumi da edificare nel breve periodo.

### Il calcolo della SAU trasformabile

In coerenza con l'obiettivo di salvaguardare il bene territorio la nuova legge urbanistica regionale, attraverso gli Atti di Indirizzo, ha stabilito che vi sia un limite massimo di sottrazione di territorio agricolo da destinare ad altre funzioni (art.50, comma 1, lettera c.).

In particolare in sede di PAT si deve determinare il quantitativo massimo della zona agricola trasformabile facendo riferimento al rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie Territoriale Comunale (STC).

L'obiettivo esplicito di tale dimensionamento è quello di fissare una soglia massima di superficie trasformabile all'interno della quale dovranno essere fatte le previsioni (di nuova edificazione, di standard e di infrastrutturazione) per la durata del PAT. Il dimensionamento volumetrico deve essere elaborato per un periodo decennale e realizzato attraverso i Piani degli Interventi quinquennali.

La modalità di calcolo per individuare la superficie massima parte dai rapporti medi regionali determinati per tipo di territorio (pianura, collina, montagna). Questo, a sua volta, è messo in relazione con il trend che si è avuto nell'ultimo decennio intercensuario (1990-2000). Ciò ha consentito di trovare dei numeri indici di riferimento per tipologia geografica e per percentuale di SAU trasformata.

### SAU/STC

Montecchio Maggiore rientra nella categoria dei comuni di collina con un rapporto tra SAU e STC superiore all'indice di riferimento fissato dalla Regione per i comuni di pianura: 50,12% contro il limite di 45,40%.

Applicando il numero indice di trasformabilità fissato dalla Regione si ottiene il valore di **20,77 ha**, al quale, così come previsto dallo stesso Atto di indirizzo regionale, è stato applicato un incremento della superficie boscata comu-

nale definita dallo specifico allegato alla DGR di definizione del calcolo della SAU (definita per i comuni di collina e di montagna), che rappresenta la massima superficie trasformabile per il periodo di validità del PAT.

## **Il Dimensionamento**

La questione della domanda insediativa è un tema centrale rispetto alle scelte effettuate con il PAT, alla luce delle novità introdotte dalla LR 11/2004. Il legislatore regionale, oltre a definire una metodologia diversa di calcolo del dimensionamento di Piano, nella sua impostazione generale, stabilisce di fatto un differente approccio rispetto al passato.

Riguardo al dimensionamento residenziale, esso è previsto corrispondente alla somma degli abitanti teorici insediabili previsti negli ATO, con i residenti insediati comprensivi di quelli teorici previsti dal vigente PRG, ancorché non realizzati.

## **La domanda abitativa**

Il passaggio metodologico è la correlazione tra le analisi della demografia (popolazione e famiglie) e l'offerta residuale del Piano integrata dalla proposta del Piano (P.A.T.).

Innanzitutto viene fissato come termine di riferimento nella costruzione dello scenario e del dimensionamento di Piano siano le famiglie e non la popolazione residente, che pur serve per la sua determinazione.

Il termine di riferimento delle famiglie costituisce l'indicatore privilegiato in quanto è incrociabile con la domanda-offerta di residenzialità laddove il parametro di riferimento è la richiesta di un'unità immobiliare per ogni nuova famiglia.

Metodologicamente, la trattazione del rapporto tra domanda e offerta di residenzialità parte considerando il numero ipotetico di aumento delle famiglie al 2024, e facendo proprio il postulato secondo cui a una famiglia corrisponde un'unità immobiliare, onde per cui ad un incremento di n. famiglie corrisponde una domanda di edilizia residenziale pari a n. unità immobiliare.

Il numero di unità immobiliare viene però incrementato, attraverso una stima, di quelle considerate non occupate (stimabile al 15%) e di quelle sottratte alla residenza per altri usi (stimabile attorno al 35%).

Tale valore viene quindi ridefinito in termini di cubatura attraverso la evidenziazione di uno scenario (di Piano) possibile, costruito su un'unità immobiliare media di 480 mc.

<b>Comune di Montecchio Maggiore - PAT 2012</b>	
<b>Domanda di edilizia residenziale al 2025</b>	
<b>Incremento numero famiglie</b>	<b>670</b>
Unità Immobiliari equivalenti (n.)	670
Unità immobiliari non occupate (15%) (n.)	100
Unità immobiliari sottratte alla residenza per altri usi (35%) (n.)	261
<b>TOTALE</b>	<b>1.040</b>
<b>Stima dimensionamento - Ip. Unità Immobiliare mc 480</b>	<b>499.200</b>
<i>Offerta di Piano</i>	
Stima dimensionamento - Residuo di PRG (mc)	437.956
Stima dimensionamento - Progetto PAT (mc)	76.500
Stima dimensionamento t- Progetto Totale di Piano (mc)	514.456
<b>DIFFERENZA</b>	<b>-15.256</b>

In riferimento alle proiezioni demografiche e all'evoluzione della struttura della popolazione al 2025, e considerando il fabbisogno residenziale stimato nel prossimo decennio, il Progetto di Piano definisce e quantifica l'offerta abitativa in funzione:

- 1) della capacità residua del PRG vigente, calcolata analizzando lo stato di attuazione delle ZTO del vigente PRG, quindi all'interno della zonizzazione della città consolidata.
- 2) delle trasformazioni previste dal PAT, classificate in funzione del tipo di trasformazione:
  - a) gli ambiti di espansione: caratterizzati dal cambio di destinazione da zona agricola a zona con potenzialità edificatorie di tipo residenziale;
  - b) gli ambiti di riqualificazione: trattasi di sedimi già inseriti all'interno della strumentazione urbanistica comunale (PRG vigente) e che quindi, essendo già dei terreni trasformati, non comportano il consumo di superficie agricola utilizzata (SAU).

La differenza tra domanda di residenzialità espressa in metri cubi e l'offerta di Piano (PRG vigente) determina la parte progettuale (quantitativa) richiesta al progetto di Piano.

Nella stima effettuata per il dimensionamento di Piano, si è stimata una superficie trasformabile di circa 130.000 mq; tale superficie comprende una quota indicativa del 30% che sarà destinata a servizi, portando la superficie trasformabile a circa 90.000 mq.

Si ipotizza quindi una riduzione ulteriore di tale dato con riferimento alla "rigidità" del mercato immobiliare, che potrebbe di fatto bloccare una quota parte delle trasformazioni; se si ipotizza un blocco del 15%, la superficie trasformabile risulta essere pari, effettivamente, a 76.500 mq, che assegnando un indice edificatorio ideale di 1,00 mc/mq, comportano una potenziale edificazione di 76.500 mc, da aggiungere al residuo di Piano stimato.

L'offerta complessiva del progetto di Piano del PAT risulta quindi essere pari a circa 514.456 mc, a fronte di una domanda di residenzialità (scenario di Piano) pari a circa 499.200 mc.

### **La suddivisione per ATO**

Un'importante novità introdotta dalla Legge urbanistica regionale, è la suddivisione del territorio comunale in ATO – Ambiti Territoriali Omogenei. L'obiettivo è quello di superare il solo approccio dello zoning urbanistico, cercando di arrivare alla logica funzionale: il comune di Montecchio Maggiore può essere visto come un insieme di "organismi" funzionali a se stessi e allo stesso tempo alla dimensione comunale.

Il PAT suddivide il territorio comunale in 8 ATO per ognuna dei quali viene descritto lo stato di fatto e lo stato di progetto comprensivo del dimensionamento specifico del singolo ATO.

Il dimensionamento deve comunque essere considerato nel complesso dell'intero territorio comunale in quanto il limite vincolante in assoluto è la superficie massima di SAU trasformabile.

La suddivisione all'interno delle località, individuate come ATO Ambiti Territoriali Omogenei, è stata proporzionata rispondendo alle direttive del Documento Preliminare, e l'individuazione del perimetro degli ATO è frutto di una lettura sia morfologica, che demografico-insediativa.

Sono stati perciò calibrati degli ATO rispettivamente di natura residenziale, produttiva, agricola e ambientale.

Il dimensionamento deve comunque essere considerato nel complesso dell'intero territorio comunale in quanto il limite vincolante in assoluto è la superficie massima di SAU trasformabile

Gli ATO individuati per Montecchio Maggiore sono:

---

## ATO 01 – SISTEMA URBANO CENTRALE

### Descrizione

L'ambito fa riferimento al sistema urbano centrale e storico del capoluogo, situato tra la città consolidata di addizione ed espansione e il sistema collinare che fa da quinta al capoluogo.

L'ambito considerato si caratterizza per una urbanizzazione pressoché completa, e da un impianto urbanistico (e architettonico) riconoscibile nel suo impianto e nelle sue tipologie, laddove elemento morfo-tipologico rilevante è il sistema delle abitazioni in linea. All'interno di tale ambito sono riconoscibili tutta una serie di altre funzioni (dalla rappresentanza alla cultura allo sport al commercio) che concorrono a definire tale ambito come il nucleo forte della residenzialità e dell'urbanità del territorio comunale, assumendo la forma allungata del sistema insediativo comunale, elemento urbanizzato di connessione tra il sistema della strada mercato e il sistema collinare.

### Superficie territoriale

1.965.338 mq

### Obiettivi

1. mantenimento e valorizzazione dell'impianto storico e delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto ;
2. valorizzazione del rapporto di margine tra costruito e pendici del castello;
3. valorizzazione della funzione residenziale;
4. Completamento del tessuto attraverso interventi di rifinitura del margine urbano esistente e la riconversione/riqualificazione di aree comprese all'interno del tessuto stesso e non compatibili dal punto di vista funzionale;
5. Valorizzazione del progetto della città pubblica (servizi, aree verdi, messa in rete delle funzioni e dei servizi).

### Strategie e azioni

1. Ridefinizione delle regole di completamento e trasformazione del territorio mirate alla qualità dell'inserimento degli interventi nel territorio e nel tessuto, anche attraverso l'utilizzo dei cosiddetti strumenti innovativi del Piano (ad esempio la perequazione);
2. Potenziamento e valorizzazione delle polarità presenti nell'ambito (es. polo ospedaliero e scuole);
3. Previsione di scenari di medio-lungo periodo alternativi per l'area FIAMM.
4. Previsione di un progetto continuo di suolo pubblico (aree e funzioni);
5. La previsione sono solo a destinazione residenziale e compatibile.



---

## ATO 02 – BORDO URBANO OVEST

### Descrizione

L'ambito comprende l'ambito di margine o bordo ovest del capoluogo, geograficamente localizzabile nei suoi margini ovest e sud-ovest; l'ambito è fascia di intermezzo tra il tessuto storico e centrale del capoluogo e la viabilità prevista dalla SPV, e costituisce fisicamente l'ambito di margine del sistema insediativo consolidato.

L'ambito si presenta come fascia territoriale con compresenza di edificazione di frangia, servizi e aree agricole, anche con forme di penetrazione degli spazi aperti all'interno di tale tessuto di frangia, a disegnare una sorta di penetranti verdi nel territorio, possibili veicoli di mantenimento dei margini urbani esistenti e allo stesso tempo elementi di connessione funzionale e percettiva tra sistema insediativo centrale e sistema degli spazi aperti.

### Superficie territoriale

4.027.365 mq

### Obiettivi

1. mantenimento e valorizzazione dei bordi e margini urbani;
2. valorizzazione delle aree a servizi di rilevanza territoriale (es. polo sportivo);
3. valorizzazione del sistema degli spazi aperti nel rapporto tra spazi costruiti e spazi non costruiti;
4. valorizzazione del sistema degli spazi aperti come fascia o cuscinetto del tracciato della SPV.

### Strategie e azioni

1. Ridefinizione delle regole di ridefinizione e completamento del bordo insediato mirate alla qualità dell'inserimento degli interventi nel territorio e nel tessuto, a bassa densità edilizia, anche attraverso l'utilizzo dei cosiddetti strumenti innovativi del Piano (ad esempio la perequazione);
2. Potenziamento e valorizzazione delle polarità presenti nell'ambito (es. polo sportivo);
3. Valorizzazione dei varchi di penetrazione verde dal sistema degli spazi aperti verso il sistema insediativo centrale;
4. Mantenimento degli ambiti di edificazione diffusa individuati;
5. La previsione sono solo a destinazione residenziale e compatibile; le previsioni produttive sono di residuo dal prg vigente.

---

## ATO 03 – ALTE CECCATO E STRADA MERCATO

### Descrizione

L'ambito comprende il sistema insediativo di Alte Ceccato e ancora l'asse della cosiddetta strada mercato riferita alla ex SS11. L'ambito va a riconoscere un altro forte sistema insediativo caratterizzante la forma urbana comunale, ladove l'elemento ordinatore forte della forma e delle caratteristiche è data dal tracciato della ex SS11, che costituisce allo stesso tempo elemento lineare (infrastrutturale) forte dal punto di vista attrattivo (della funzione commerciale soprattutto) e ancora elemento di separazione tra il sistema centrale insediativo e il sistema di Alte Ceccato; questa seconda funzione comporta inevitabilmente delle ripercussioni da punto di vista relazionale in quest'ultimo quartiere o centro. All'interno dell'ambito sono ricomprese anche le due direttrici a scala territoriale dell'autostrada A4 e della ferrovia Milano-Venezia.

### Superficie territoriale

3.498.990 mq

### Obiettivi

1. Riqualficazione degli ambiti dismessi o degradati o fa rifunzionalizzare presenti nell'area;
2. Recepimento e valorizzazione a scala locale del Progetto Viver per la strada mercato;
3. Individuazione progetto di stazione ferroviaria;
4. Miglioramento del tema della permeabilità dell'asse della strada mercato e messa in relazione fisica e funzionale tra Alte Ceccato e il tessuto centrale comunale;
5. Gestione e pianificazione delle regole per il settore del commercio.

### Strategie e azioni

1. Ridefinizione delle regole di ridefinizione e completamento del tessuto mirate alla qualità dell'inserimento degli interventi nel territorio e nel tessuto anche attraverso l'utilizzo dei cosiddetti strumenti innovativi del Piano (ad esempio la perequazione);
2. Riconoscimento e valorizzazione del corridoio ecologico (di definizione provinciale) interessante il margine nord-est dell'ambito;
3. Valorizzazione della funzione residenziale e compatibili nel tessuto;
4. Mantenimento degli ambiti di edificazione diffusa individuati;
5. Riqualficazione e riconversione di ambiti di trasformazione considerati storici a livello comunale (es. ex Boom e Area Ceccato-Castelli) verso funzioni compatibili;
6. La previsione sono solo a destinazione residenziale e compatibile e commerciale (vedi schede aree di trasformazione).

---

## **ATO 04 – AMBITO DELLA PRODUZIONE**

### **Descrizione**

L'ambito comprende il sistema produttivo principale del territorio comunale, posto nel settore sud-ovest del tessuto insediativo, oltre quello che sarà il tracciato della SPV. L'ambito è prettamente a destinazione produttiva e terziaria, e riconosciuto come ambito produttivo di livello provinciale confermato dal PTCP come potenzialmente ampliabile.

### **Superficie territoriale**

1.570.715 mq

### **Obiettivi**

1. Non previsione di nuove aree a destinazione produttiva oltre a quelle già definite e previste dalla pianificazione comunale vigente;
2. Definizione di regole e strumenti per il miglioramento della qualità insediativa dell'ambito.

### **Strategie e azioni**

1. Completamento del sistema produttivo attraverso il solo riconoscimento delle potenzialità edificatoria ancora disponibili dal prg vigente;
2. Riconoscimento della pertinenza e contesto figurativo posto nel margine sud-ovest dell'ambito;
3. Definizione di regole e strumenti per la definizione e gestione della fascia compresa tra il sistema produttivo esistente e il futuro tracciato della SPV.;
4. La previsione sono solo a destinazione produttiva, e come residuo di attuazione del prg vigente.

---

## ATO 05 – AMBITO RURALE EST

### Descrizione

L'ambito comprende l'ambito rurale situato nel margine est del territorio comunale, e definito nei suoi margini ovest dal sistema insediativo centrale e dalla morfologia collinare e nel suo margine est dal confine comunale. L'ambito è a prevalente funzione agricola (anche primaria), con presenza di elementi insediativi di edificazione diffusa, pressoché con impianto lineare legato al fronte strada, e con bassa densità insediativa.

L'ambito è sede di un corridoio ecologico recepito dal PAT dal PTCP, e che con direzione nord-sud mette in relazione fisica il sistema collinare e in generale nord del territorio comunale con il sistema dei Colli Berici (Rete Natura 2000).

### Superficie territoriale

2.421.147 mq

### Obiettivi

1. Valorizzazione della natura e del ruolo ambientale ed ecologico dell'ambito;
2. Valorizzazione di Villa Cordellina.

### Strategie e azioni

1. Completamento fisiologico del sistema insediativo fronte strada lungo via Lovara, a destinazione residenziale;
  2. Identificazione di un corridoio e varco, con direzione nord-sud, di attraversamento del sistema insediativo e infrastrutturale, in coerenza e recepimento delle previsioni e indirizzi del PTCP;
  3. Identificazione e riconoscimento degli impianti di edificazione diffusa presenti in area agricola;
  4. Valorizzazione della funzione agricola primaria;
  5. Valorizzazione e tutela degli elementi dell'architettura del paesaggio.
-

---

## ATO 06 – AMBITO RURALE OVEST

### Descrizione

L'ambito comprende l'ambito rurale situato nel margine ovest del territorio comunale, e definito nei suoi margini ovest dal confine comunale e nel suo margine est dal futuro tracciato della SPV.. L'ambito è a prevalente e prettamente a funzione agricola (anche primaria), con presenza di elementi insediativi di edificazione diffusa sporadici, pressoché a bassa densità insediativa. Elemento ordinatore di tale ambito è dato dalla compresenza dell'elemento idrografico del Fiume Guà e dal corridoio ecologico, sempre di origine provinciale dal punto di vista della sua identificazione, che vi corre assieme.

### Superficie territoriale

5.837.714 mq

### Obiettivi

1. Valorizzazione della natura e del ruolo ambientale ed ecologico dell'ambito;
2. Valorizzazione del sistema insediativo "Gualda";
3. Valorizzazione e tutela del territorio rispetto ai fenomeni di esondazione periodica e rischio idraulico;
4. Definizione di scenari di medio-lungo periodo per l'ambito dei cosiddetti "progetti speciali".

### Strategie e azioni

1. Riconoscimento del corridoio ecologico e naturale nord-sud e percorso o itinerario ciclopedonale di definizione provinciale definito lungo il corso del Guà;
2. Identificazione di un corridoio e varco, con direzione ovest-est, di connessione al sistema insediativo in prossimità dell'ambito dei progetti speciali.
3. Nessuna previsione di nuova edificazione.

---

## ATO 07 – COLLINE DI MONTECCHIO MAGGIORE

### Descrizione

L'ambito comprende il sistema collinare situato a nord del centro storico del capoluogo e comprendente altresì le frazioni e località situate a nord del territorio comunale, sino alla località di ValdiMolino. L'ambito è serbatoio di naturalità e di valenza paesaggistica del territorio comunale, già definito come "Ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e da valorizzare" (Art.59)-

### Superficie territoriale

9.972.340 mq

### Obiettivi

1. Valorizzazione della natura e del ruolo ambientale ed ecologico e paesaggistico dell'ambito;
2. Valorizzazione del sistema insediativo e relativo contesto figurativo dei Castelli di Giulietta e Romeo;
3. Valorizzazione e tutela del territorio rispetto ai fenomeni geologici e idraulici;
4. Definizione di regole e criteri per l'eventuale ridisegno della forma urbana della frazioni di collina (es. ValdiMolino).

### Strategie e azioni

1. Definizione di regole e strumenti per la valorizzazione e la tutela del sistema collinare come invariante territoriale;
2. Definizione di interventi di espansione e ridisegno delle frazioni solo per motivi fisiologici e realizzati secondo interventi inseriti correttamente nel paesaggio;
3. Valorizzazione delle colture di pregio;
4. Le previsioni sono solo a destinazione residenziale e compatibile.

---

## ATO 08 – COLLI BERICI

### Descrizione

L'ambito comprende il'ambito di pertinenza dei Colli Berici, e si presenta come ambito prettamente di natura ambientale e si colloca nel margine sud-est del territorio comunale, separato dal resto del territorio comunale dal doppio asse della ferrovia e dell'autostrada.

### Superficie territoriale

717.961 mq

### Obiettivi

1. Valorizzazione della natura e del ruolo ambientale ed ecologico e paesaggistico dell'ambito;
2. Valorizzazione e tutela del territorio rispetto ai fenomeni geologici e idraulici;
3. Definizione di regole e criteri per l'eventuale ridisegno della forma urbana dei nuclei esistenti.

### Strategie e azioni

1. Definizione di regole e strumenti per la valorizzazione e la tutela del sistema collinare come invariante territoriale;
2. Definizione di interventi di espansione e ridisegno delle frazioni solo per motivi fisiologici e realizzati secondo interventi inseriti correttamente nel paesaggio;
3. Valorizzazione delle colture di pregio;
4. Le eventuali previsioni sono solo a destinazione residenziale e compatibile.

L'individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), unità di riferimento per il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio

<b>A.T.O.</b>		<b>1</b>	<b>Sistema urbano centrale</b>	
L'A.T.O. n. 1 ha una superficie pari a 2.666.277 mq e comprende il tessuto storico centrale del capoluogo comunale				
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
Residenziale	mc	4 500	30 mq / ab	
Commerciale	mq	0	1 mq / mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq / mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	num.	12		
S.A.U. trasformabile	mq	0		
Aree di riqualificazione	mq	58 395		

<b>A.T.O.</b>		<b>2</b>	<b>Bordo urbano ovest</b>	
L'A.T.O. n. 2 ha una superficie pari a 4.027.365 mq e comprende il tessuto insediativo e i relativi spazi aperti situati a corona sud ed ovest del tesuto storico centrale del capoluogo comunale, fascia di intermezzo tra il sistema insediativo centrale e il futuro asse della SPV				
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
Residenziale	mc	49 645	30 mq / ab	
Commerciale	mq	0	1 mq / mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq / mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	num.	134		
S.A.U. trasformabile	mq	65 034		
Aree di riqualificazione	mq	89 945		



<b>A.T.O.</b>		<b>3</b>	<b>Alte Ceccato e Strada mercato</b>	
L'ATO n.3 ha una superficie di 3.498.990 mq e comprende il sistema insediativo di Alte Ceccato e ancora l'asse della cosiddetta Strada Mercato				
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
<i>Residenziale</i>	<b>mc</b>	9 180	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	<b>mq</b>	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	<b>mc</b>	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	<b>mq</b>	0	10%	
<i>Turistico</i>	<b>mc</b>	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	<b>num.</b>	25		
<i>S.A.U. trasformabile</i>	<b>mq</b>	49 946		
<i>Aree di riqualificazione</i>	<b>mq</b>	112 156		

<b>A.T.O.</b>		<b>4</b>	<b>Ambito della produzione</b>	
L'ATO n.4 ha una superficie pari a 1.570.715 mq e comprende il sistema produttivo principale del territorio comunale				
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
<i>Residenziale</i>	<b>mc</b>	0	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	<b>mq</b>	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	<b>mc</b>	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	<b>mq</b>	0	10%	
<i>Turistico</i>	<b>mc</b>	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	<b>num.</b>	0		
<i>S.A.U. trasformabile</i>	<b>mq</b>	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	<b>mq</b>	0		

<b>A.T.O.</b>		<b>5</b>	<b>Ambito rurale est</b>	
L'A.T.O. n. 1 ha una superficie pari a 2.421.147,3 mq e comprende l'ambito rurale situato nel margine est del territorio comunale				
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
<i>Residenziale</i>	<b>mc</b>	5 355	30 mq / ab	
<i>Commerciale/Direzionale</i>	<b>mq</b>	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	<b>mc</b>	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	<b>mq</b>	0	10%	
<i>Turistico</i>	<b>mc</b>	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	<b>num.</b>	36		
<i>S.A.U. trasformabile</i>	<b>mq</b>	19 769		
<i>Aree di riqualificazione</i>	<b>mq</b>	0		

<b>A.T.O.</b>		<b>6</b>	<b>Ambito agricolo ovest</b>	
L'A.T.O. n. 5 ha una superficie pari a 5.837.714,20 mq e comprende l'ambito agricolo situato nel margine ovest del territorio comunale, che si difende con direzione nord-sud.				
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
<i>Residenziale</i>	<b>mc</b>	0	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	<b>mq</b>	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	<b>mc</b>	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	<b>mq</b>	0	10%	
<i>Turistico</i>	<b>mc</b>	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	<b>num.</b>	0		
<i>S.A.U. trasformabile</i>	<b>mq</b>	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	<b>mq</b>	0		

<b>A.T.O.</b>		<b>7</b>	<b>Colline di Montecchio Maggiore</b>	
L'A.T.O. n. 5 ha una superficie pari a 9.972.340 mq e comprende il sistema collinare situato a nord del centro storico del capoluogo e comprendente altresì le frazioni e località situate a nord del territorio comunale				
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
<i>Residenziale</i>	<b>mc</b>	6 120	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	<b>mq</b>	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	<b>mc</b>	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	<b>mq</b>	0	10%	
<i>Turistico</i>	<b>mc</b>	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	<b>num.</b>	41		
<i>S.A.U. trasformabile</i>	<b>mq</b>	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	<b>mq</b>	0		

<b>A.T.O.</b>		<b>8</b>	<b>Colli Berici</b>	
L'A.T.O. n. 8 ha una superficie pari a 717.961,60 mq e comprende l'ambito di pertinenza dei colli Berici; si presenta come ambito prettamente di natura ambientale e si colloca nel margine sud-est del territorio comunale				
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
<i>Residenziale</i>	<b>mc</b>	1 700	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	<b>mq</b>	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	<b>mc</b>	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	<b>mq</b>	0	10%	
<i>Turistico</i>	<b>mc</b>	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>	<b>num.</b>	11		
<i>S.A.U. trasformabile</i>	<b>mq</b>	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	<b>mq</b>	0		

<b>P.A.T.</b>			<b>Sintesi</b>	
<b>Carico residenziale residuo PRG</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
Residenziale	mc	437.956	30 mq / ab	
<b>Abitanti teorici</b>			num. 2.920	
<b>Carico aggiuntivo PAT</b>			<b>Standard urbanistici</b> mq	
Residenziale	mc	76.500	30 mq / ab	
Commerciale	mq	0	1 mq / mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq / mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq / 100 mc	
<b>Abitanti teorici</b>			num. 510	
S.A.U. trasformabile	mq	134.751		
Aree di riqualificazione	mq	260.496		

