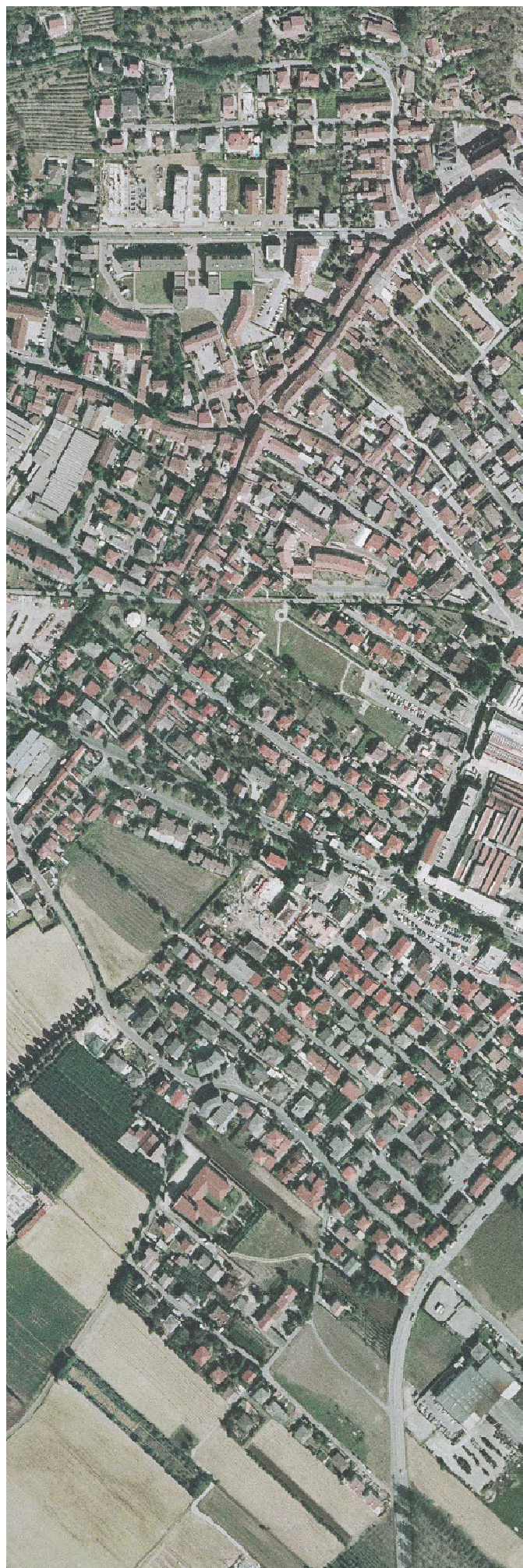


## LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI AREE CONFERMATE DAL PROGETTO DI PIANO



## Introduzione

Le linee guida sono finalizzate alla definizione di obiettivi ed individuazione di strategie che completano il Piano di Assetto del Territorio e costituiscono il prelude alla formazione del Piano degli Interventi.

Le linee guida contengono un'articolata serie di informazioni e direttive che rappresentano il riferimento per l'elaborazione delle disposizioni puntuali del Piano degli Interventi.

Le linee guida sono connotate prevalentemente in termini strategici, coerentemente con la natura del Piano di Assetto del territorio, ma delineano in subordine precise scelte operative che compongono il quadro della futura disciplina del territorio.

Le linee guida rappresentano quindi la cerniera tra il Piano di Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi intesi quali parti del progetto del Piano regolatore Comunale.

Le linee guida sono articolate per schede riferite a specifici ambiti territoriali di trasformazione, riconversione o recupero nei quali le previsioni del PRG vengono sovrapposte e confrontate con lo stato dei luoghi individuando gli elementi di criticità e le opportunità presenti.

## Una lettura del territorio - il PRG vigente

La lettura del PRG vigente permette di ricostruire gli "elementi di fatto" e di "diritto" vigenti sul territorio; il PRG è il primo riferimento per la valutazione delle trasformazioni del Piano, anche in relazione alla sua natura di sintesi e "stratificazione" dell'avvicinarsi di obiettivi e progetti nel tempo.

La lettura schematica del PRG evidenzia gli elementi analitici e tematici che potranno interagire con le nuove previsioni urbanistiche articolati nelle seguenti voci:

- estensione territoriale dell'ambito;
- destinazione urbanistica;
- tipo di strumenti di attuazione;
- indice territoriale e/o fondiario;
- altezza massima;
- tipologie ammesse;
- distanze da mantenere verso le infrastrutture;
- distanze da mantenere rispetto ai confini;
- standard urbanistici richiesti.

## Una lettura del territorio - criticità, obiettivi e strategie

La lettura del territorio attraverso la predisposizione di una matrice di "valutazione" delle singole aree consente di valutare i condizionamenti generati dagli ambiti di tutela e di vincolo presenti sul territorio e le interazioni con il tessuto edilizio e urbanistico e le reti infrastrutturali esistenti.

Questo processo evidenzia peculiarità e criticità di ogni area individuata, esaltandone o meno l'attitudine a rispondere agli obiettivi del Piano. Tale valutazione non va intesa quale elemento di rigidità ma piuttosto di accompagnamento nella scelta delle linee di sviluppo, per operare in modo omogeneo e coerente in tutto il territorio comunale e perseguire gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione delle risorse locali e territoriali (beni puntuali, elementi lineari, sistemi, vocazioni, percezioni visive e sociali...) già individuate dal Documento Preliminare.

I criteri considerati per la valutazione sono stati:

- Vincoli e tutele: sono stati individuati tutti i vincoli e le tutele, puntuali, lineari e areali insistenti sull'area, sia attraverso la lettura del PRG vigente che degli strumenti urbanistici sovraordinati; la loro presenza condiziona le modalità di trasformazione dell'area, pur generando effetti diversificati. Sono stati altresì riconosciuti e considerati eventuali vincoli e tutele situate in aree limitrofe o confinanti all'area valutata.

- Accessibilità alla rete viaria: sono state descritte le caratteristiche di accessibilità alla rete infrastrutturale locale e territoriale, con riferimento ai nodi di accesso, al sistema urbano centrale (porte di accesso) e alle grandi infrastrutture. E' stata verificata la presenza di elementi o momenti di criticità legati ad attraversamenti, all'ingresso agli ambiti o ai collegamenti tra le diverse aree.



- Criticità ambientali e paesaggistiche: è stata valutata la presenza di interferenze generate o riverberate dall'area (in termini di impatto, accessibilità, percezione visiva...) rispetto alle componenti ambientali e paesaggistiche, e rispetto altresì alla presenza di elementi di connettività ecologica esistenti o potenziali.

- Tessuto edilizio – Destinazioni d'uso: è stato valutato il tessuto edilizio, in un raggio di 100 metri, considerando l'integrazione con il tessuto urbanistico ed edilizio esistente. Trattandosi prevalentemente di aree di completamento (del tessuto compatto e/o di frangie urbane), si è data priorità alle tipologie edilizie, agli standard, alle destinazioni d'uso, alla morfologia degli insediamenti al fine di verificare l'omogeneità/discontinuità sotto l'aspetto funzionale e compositivo. A questo proposito si è scelto di dare priorità ai tessuti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, considerando le destinazioni ed usi differenti presenti/previsti in termini di compatibilità con l'abitare

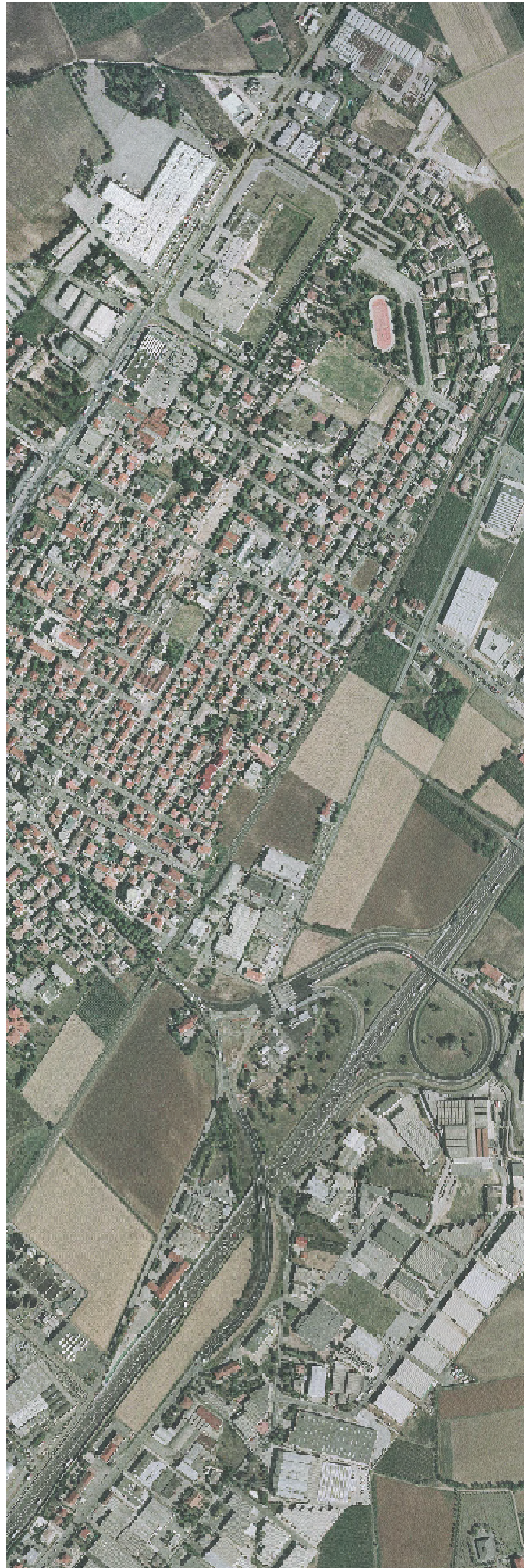
- Tessuto edilizio – Altezze prevalenti: l'attenzione, all'interno dell'area compresa in un raggio di 100 metri, è rivolta alle altezze prevalenti, intese quale numero di piani. L'attenzione è rivolta al contenimento delle altezze (vedi tessuti edilizi caratterizzati dalla presenza principale di edifici a 2 piani) perseguendo l'obiettivo della bassa densità edilizia e del miglioramento della qualità urbanistica delle aree.

- Tessuto edilizio – Periodo storico: nell'ambito dei 100 metri è stata analizzata la datazione storica degli edifici valutando l'eventuale presenza di fabbricati/tessuti meritevoli di conservazione e/o tutela. L'esame si estende dal singolo fabbricato al disegno fondiario, degli spazi privati e pubblici dei singoli isolati e agglomerazioni edilizie. A questo proposito si è scelto di dare priorità a quei tessuti edilizi caratterizzati dalla presenza prevalente di edifici risalenti agli ultimi 20-30 anni, in modo tale da dare continuità al tessuto esistente.

- Tessuto edilizio – Reti fognarie: rispetto all'inserimento nel tessuto urbanistico ed edilizio esistente, è stata valutata la presenza o meno di infrastrutture tecnologiche a rete, ed in particolare della rete fognaria privilegiando le aree già infrastrutturate.

- Tessuto edilizio – Altre attività: nell'ambito dei 100 metri, le destinazioni d'uso oggetto di valutazione sono state quelle riconducibili ad attività ed attrezzature secondarie, terziarie e turistiche. La priorità, in questo caso, è quella della verifica della compatibilità funzionale, dimensionale e ambientale degli usi rispetto alla residenza con specifica valutazione degli impatti sulla viabilità, accessibilità, sicurezza, salubrità,.

La traduzione dei dati e delle informazioni provenienti dall'analisi è stata riassunta evidenziandone le criticità e potenzialità rispetto agli obiettivi e alle strategie perseguite dal Piano di Assetto del Territorio.



## Linee guida per la predisposizione del P.I.

L'analisi condotta sulle singole aree consente di individuare e isolare i temi significativi per la formulazione della proposta di Piano di Assetto del Territorio e di concerto le direttive per la successiva elaborazione del Piano degli Interventi.

L'apparato normativo del PAT definirà il livello di coerenza delle linee guida e sarà articolato in:

### 1. definizione

*Il P.A.T. individua le aree, i temi, gli interventi di particolare rilevanza per il territorio di comunale e li classifica mediante specifiche "Linee Guida" per la redazione del Piano degli Interventi*

### 2. Contenuti

*Le Linee Guida sono richiamate, classificate e regolate nello specifico elaborato che ne definisce:*

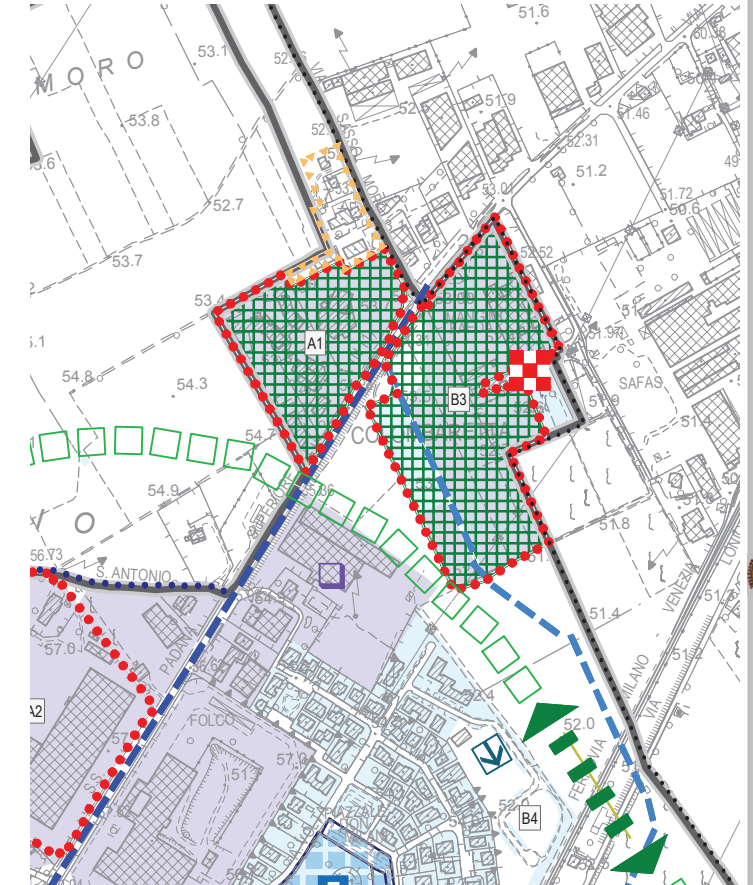
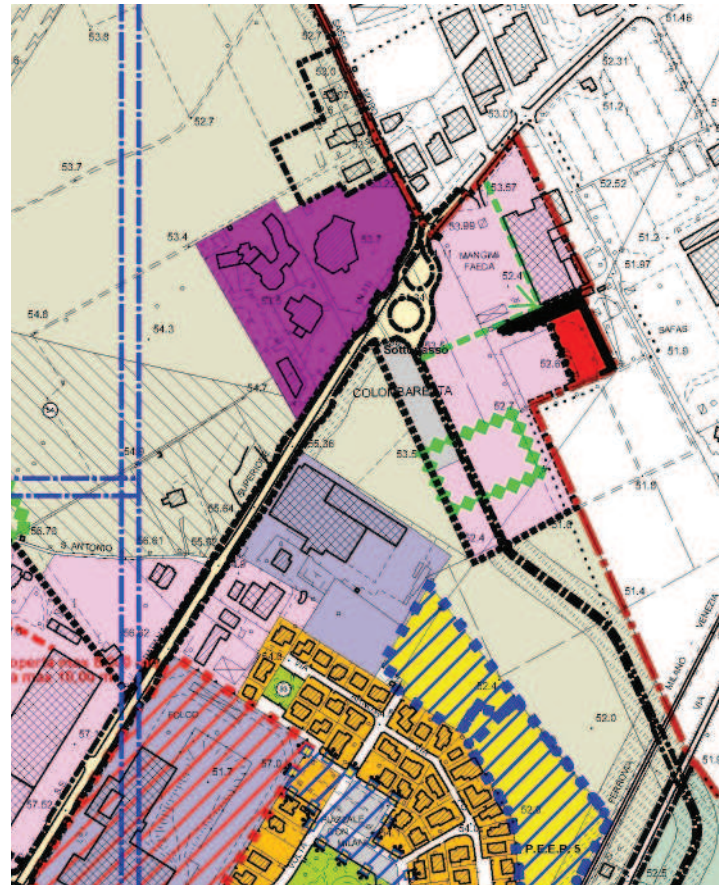
- a) i principali dati di riferimento e le previsioni del PRG vigente;
- b) lo stato di fatto (criteri di valutazione), le criticità, gli obiettivi e le strategie;
- c) le direttive per il Piano degli Interventi.

*Le schede delle Linee Guida sono ordinate rispetto a:*

- a) Tipologia di area:
  - destinate a servizi e infrastrutture;
  - destinate alla residenza pubblica;
  - destinate alla residenza privata;
  - destinate ad attività economiche;
  - caratterizzate ambientalmente;
  - riqualificazione e riconversione;
- c) Tematica:
  - strada commerciale;
  - rete ecologica;
  - area di Alte Ceccato;
  - fragilità del territorio;

### 3. Obiettivi

*Le Linee Guida rappresentano il quadro di riferimento e di indirizzo per la redazione del Piano degli Interventi che dovrà, congiuntamente agli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell'Amministrazione Comunale declinare le azioni e determinare i tempi, le modalità ed il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento per la loro implementazione.*



**DATI DI RIFERIMENTO**

Superficie territoriale	mq 38.047
Destinazione urbanistica	D3
Aree per insed. preval. ricettivi e del tempo libero di complet.	
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	parcheggi 0,40 mq/mq di sup. di pavim.
Note	

**MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA**

Presenza di vincoli e tutele		L'area è collocata lungo la SR 11 o "strada mercato", asse a prevalente destinazione commerciale.
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-alta	L'affaccio dell'area sull'asse viario caratterizza positivamente e condiziona negativamente le scelte progettuali inerenti la sua trasformazione.
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa	L'intervento può costituire un'opportunità di riqualificazione dell'ambito, oggi degradato e parzialmente dismesso, congiuntamente al riordino e alla omogeneizzazione dei fronti stradali della strada mercato (intersezioni, accessi, allineamenti, etc.).
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza di frangia (50%) Produttivo sparso (50%)	Il progetto di Piano di Assetto del Territorio prevede per l'area la conferma delle destinazioni d'uso definite dal PRG vigente (commerciale e terziario).
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani	Il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività commerciali (vicinato, medie e grandi strutture) è subordinato alla verifica della programmazione di settore di competenza comunale e sovracomunale (vedi ad es. rapporto tra grandi strutture di vendita nuove ed esistenti).
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Dopo 1972	Ogni tipo di intervento deve necessariamente essere coordinato con la L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto".
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista	
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità		

**PROGETTO DEL P.A.T.**

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati Area di riqualificazione e riconversione
--------------	--

**DIRETTIVE PER IL P.I.**

Destinazione ammissibili	Commerciale Terziario
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	Mantenimento corridoio ecologico nel margine sud-ovest Sistemazione e riqualificazione della viabilità (ex SR 11)



**DATI DI RIFERIMENTO**

Superficie territoriale	mq 68.228
Destinazione urbanistica	D2
Aree per insed. preval. commerc e direz di nuova esp-complet.	
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	m 10
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	parcheggi 1,00 mq/mq di sup. lorda di pav.
Note	



**MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA**

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-alta
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza di frangia (50%) Produttivo sparso (50%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete nera Rete bianca
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Piscine comunali

L'area è collocata lungo la SR 11 o "strada mercato", asse a prevalente destinazione commerciale, già inserita (o ridefinita) all'interno del progetto ViVer promosso dalla Regione Veneto.  
L'affaccio dell'area direttamente sull'asse viario rappresenta uno degli elementi di criticità da valutare e risolvere in sede di attuazione degli interventi.

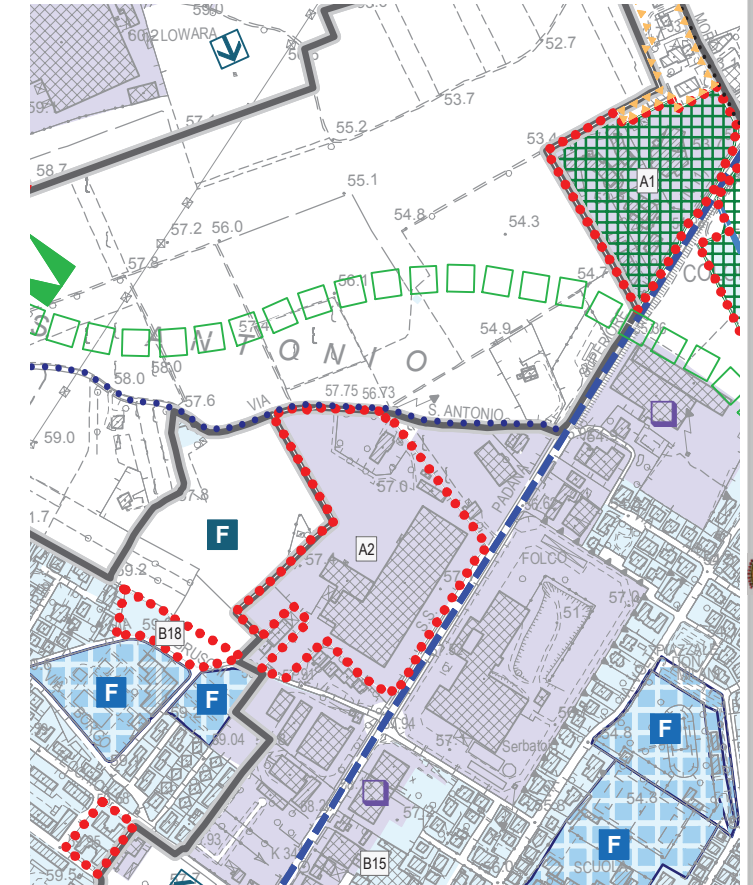
L'intervento può costituire un'opportunità di riqualificazione dell'ambito, oggi degradato e parzialmente dismesso, congiuntamente al riordino e alla omogeneizzazione dei fronti stradali della strada mercato (intersezioni, accessi, allineamenti, etc.).

Sull'area insiste la previsione del PRG vigente che contempla l'incremento della superficie commerciale di 8.000 mq.

Il progetto di Piano di Assetto del Territorio prevede la conferma della destinazioni d'uso definite dal PRG vigente (commerciale), anche attraverso la ridefinizione dell'ambito oggetto di intervento; da considerare, in sede di redazione del Piano Urbanistico Attuativo la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio delle piscine comunali adiacenti.

Il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività commerciali (vicinato, medie e grandi strutture) è subordinato alla verifica della programmazione di settore di competenza comunale e sovracomunale (vedi ad es. rapporto tra grandi strutture di vendita nuove ed esistenti).

Ogni tipo di intervento deve necessariamente essere coordinato con la L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale della Regione del Veneto"



**PROGETTO DEL P.A.T.**

Destinazione	Urbanizzato consolidato
	Area per accordi pubblico-privati

**DIRETTIVE PER IL P.I.**

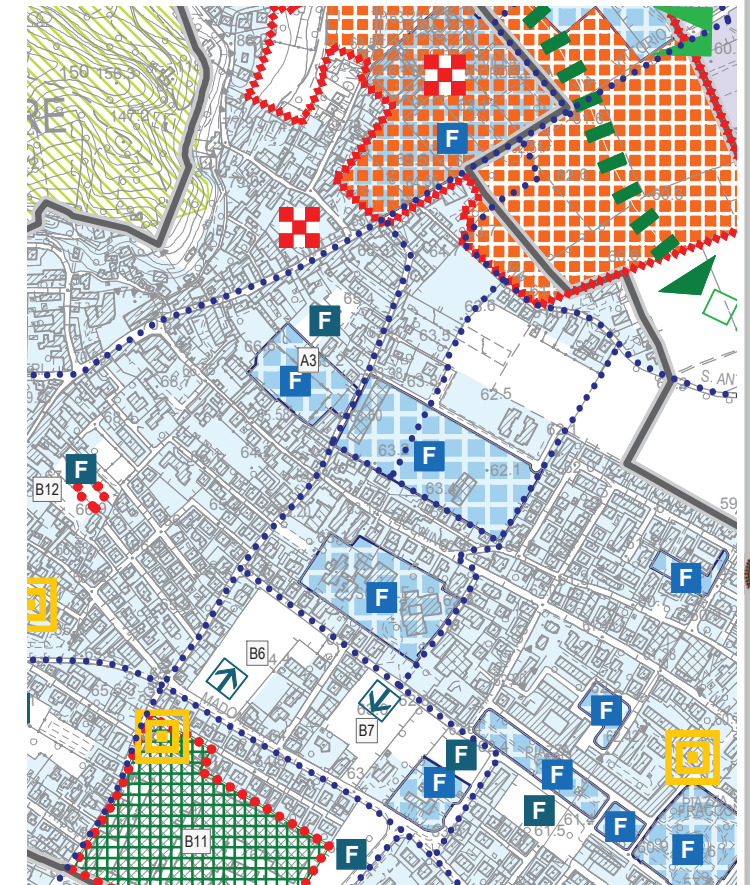
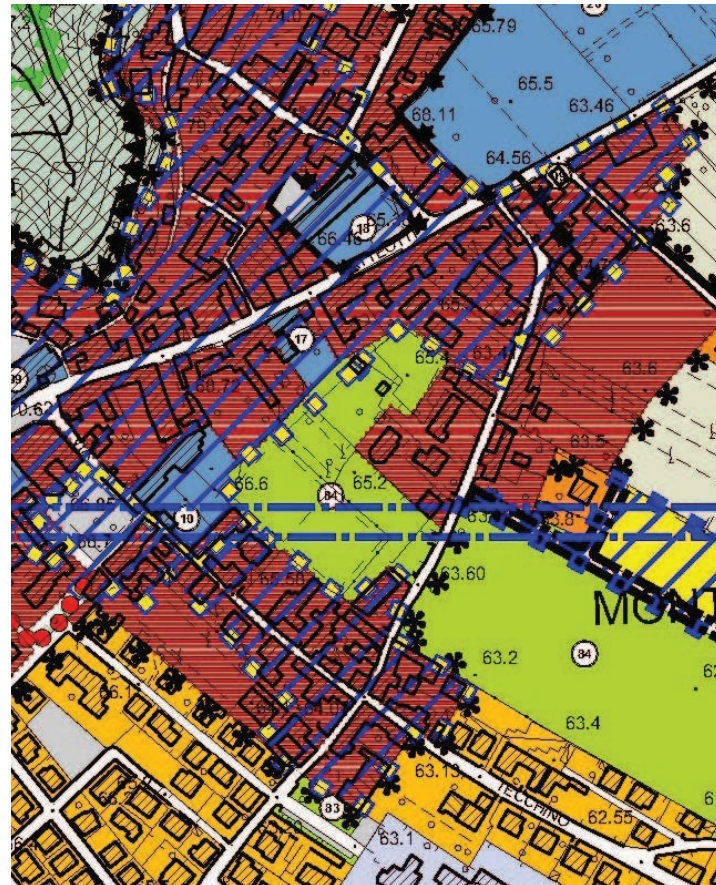
Destinazione ammissibili	Commerciale
--------------------------	-------------

**Densità**

**Parametri edilizi e progettuali**

**Interesse pubblico**

Ipotesi di costruzione del parcheggio per le piscine comunali
Eventuale realizzazione di un parcheggio pubblico
Sistemazione e riqualificazione della viabilità (ex SR 11)



**DATI DI RIFERIMENTO**

Superficie territoriale	mq 14.455
Destinazione urbanistica	Aree attrezzate parco, gioco e
<b>Strumenti di attuazione</b>	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	

**MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA**

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Medio-alta
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (100%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Prima del 1859 1860-1919 1920-1945 1946-1961 1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Centro sociale Centri religiosi e relative dipendenze Aree per l'istruzione

L'ambito è ubicato all'interno del tessuto del centro storico del capoluogo, caratterizzato da una densità edilizia medio-alta e condizionato, in termini di accessibilità, da un'unico ingresso da Via Circonvallazione. L'area confina con gli edifici storici affacciati lungo via Giacomo Matteotti.

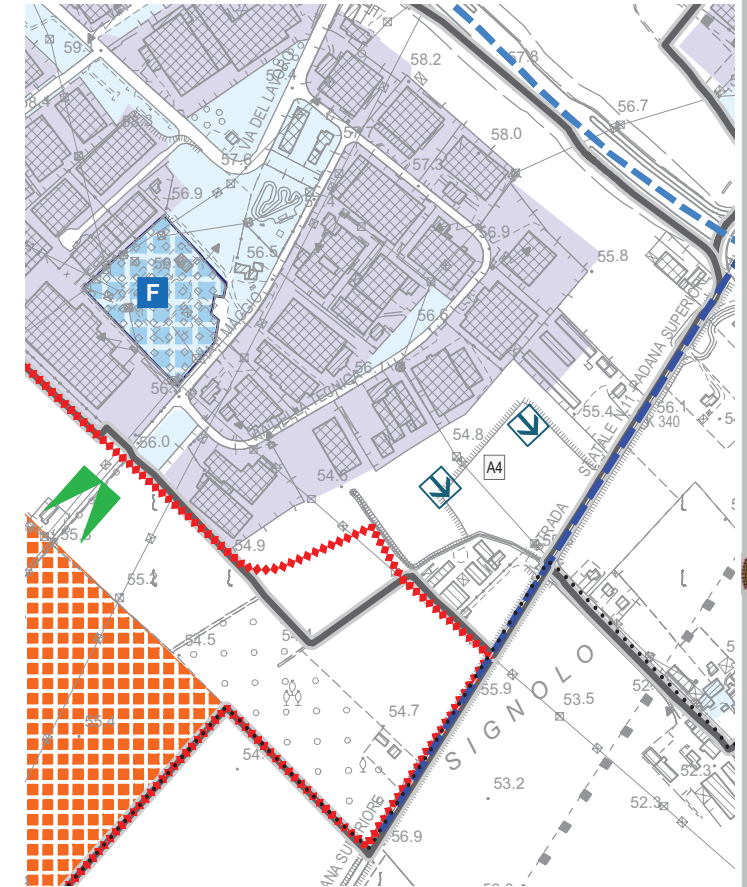
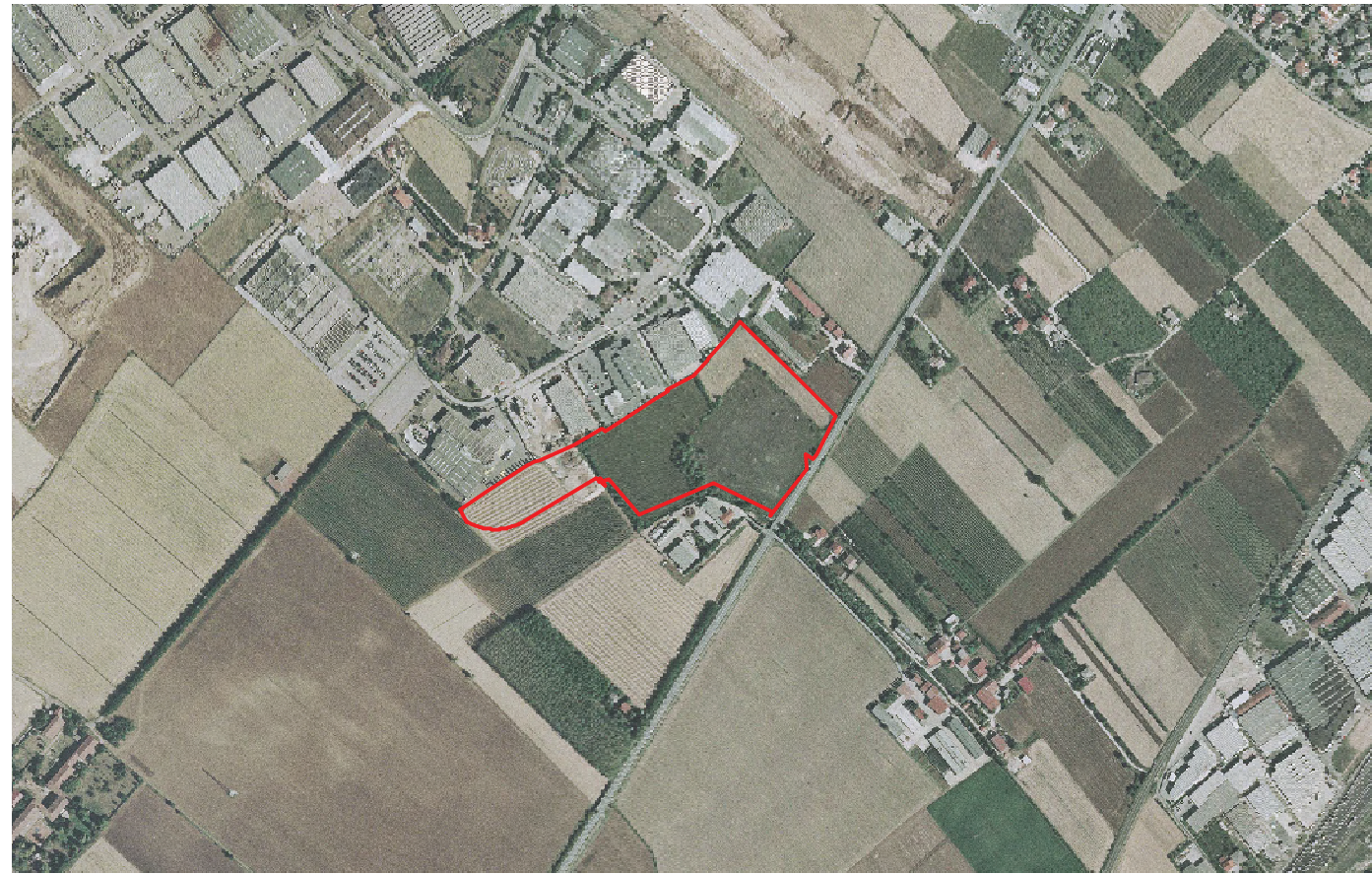
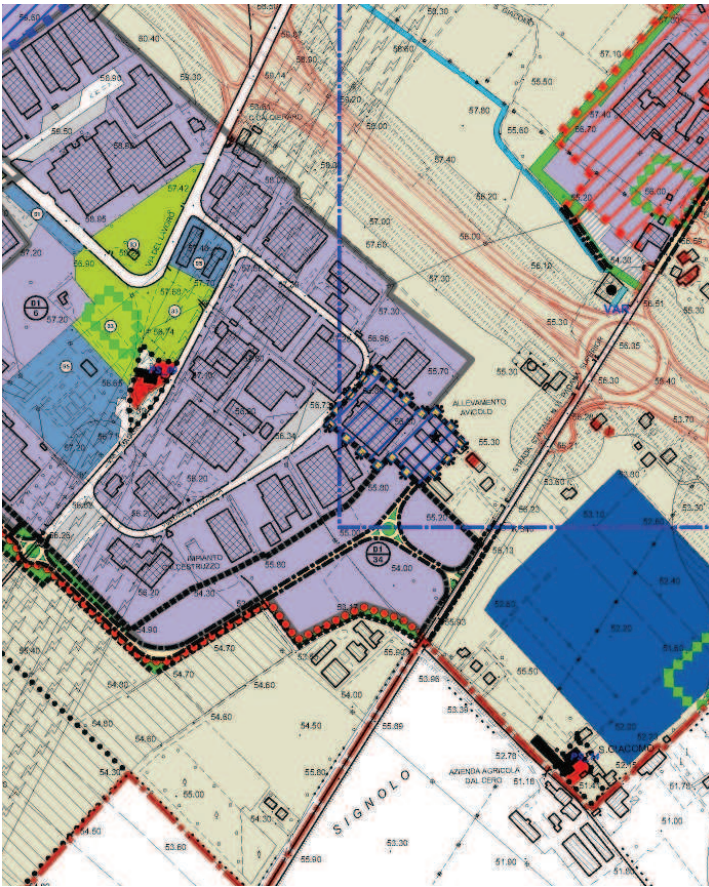
Il Piano degli Interventi, considerate le caratteristiche del contesto ed il fabbisogno attrezzature e servizi, dovrà valutare le specifiche destinazioni d'uso d'interesse pubblico e provvedere al loro dimensionamento.

**PROGETTO DEL P.A.T.**

Destinazione	Urbanizzato consolidato
--------------	-------------------------

**DIRETTIVE PER IL P.I.**

Destinazione ammissibili	Aree a servizi
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	Area a verde, gioco e sport



**DATI DI RIFERIMENTO**

Superficie territoriale	mq 57.962
Destinazione urbanistica	D1
Aree per insediamenti produttivi ni nuova esp-complet.	
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggi >=10% prop.fondiar verde >=10% prop.fondiar
Note	

**MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA**

Presenza di vincoli e tutele	
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-alta
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (70%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	

L'ambito è intercluso tra la zona produttiva esistente e Via Milano che garantisce l'accesso all'area.

L'attuazione della destinazione produttiva permette di completare e ridefinire il margine sud dell'area produttiva comunale. Il mantenimento dell'ingresso su Via Milano consente un collegamento diretto con le principali infrastrutture a scala territoriale.

Il progetto del Piano per l'area fa riferimento alla conferma delle previsioni del PRG vigente e quindi al mantenimento della destinazione produttiva.

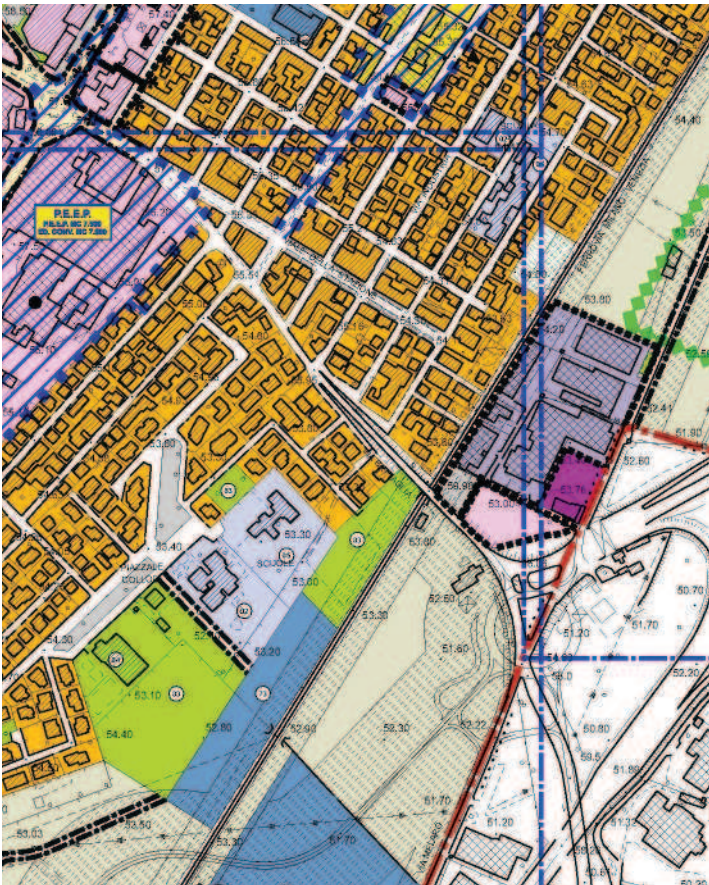
**PROGETTO DEL P.A.T.**

Destinazione	Linee di espansione da residuo di Piano
--------------	---

**DIRETTIVE PER IL P.I.**

Destinazione ammissibili	Produttivo
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	





**DATI DI RIFERIMENTO**

Superficie territoriale	mq 57.962
Destinazione urbanistica	D1
Aree per insediamenti produttivi di nuova prev-complet.	D2
Aree per insed. prev. comm. e direz. di nuova esp-complet.	D3
Aree per insed. prev. ricettivi e del tempo libero di complet.	
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	m 10 - m 5
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	parcheggi >= 10% sup.fondiarìa
Standard urbanistici	verde >= 10% sup.fondiarìa

Note

**STATO DI FATTO - CRITICITA', OBIETTIVI E STRATEGIE**



**MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA**

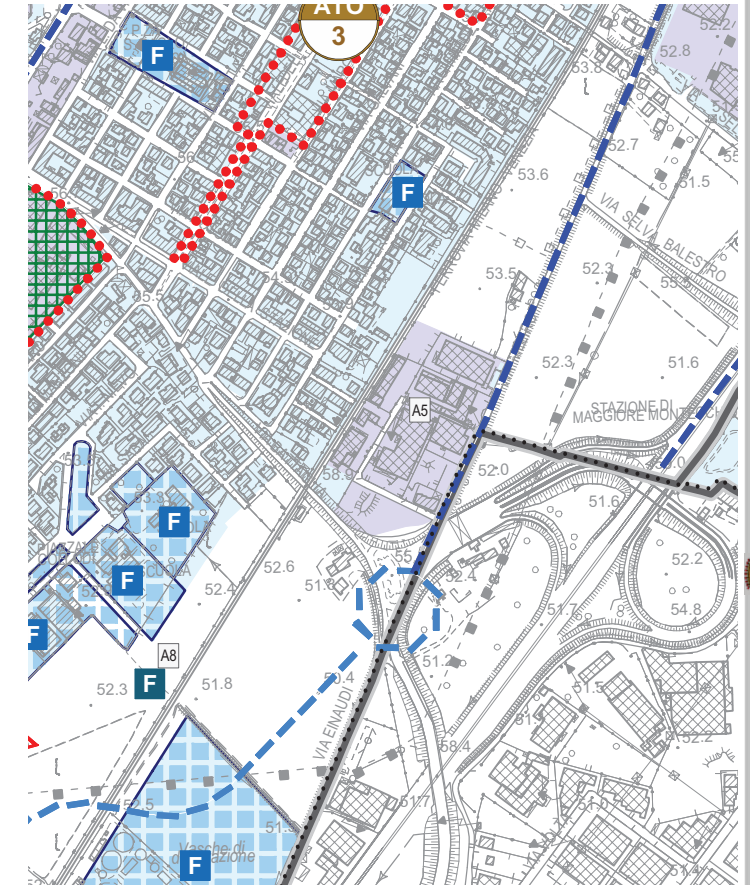
Presenza di vincoli e tutele	Parziale presenza di fascia di rispetto stradale Parziale presenza area a rischio archeologico inserita all'interno del Parco dei Colli Berici
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (50%) Produttivo (50%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	

L'ambito localizzato in prossimità del casello autostradale di ingresso alla città, si configura come "isola" produttiva a margine del tessuto consolidato.

La conferma della destinazione attuale per usi produttivi permette di completare e ridefinire il margine sud dell'area produttiva comunale, senza generare interferenze dal punto di vista viabilistico; la collocazione dell'area non crea problemi viabilistici sul tessuto circostante.

Il progetto del Piano prevede la conferma delle previsioni del PRG vigente e quindi il mantenimento della destinazione produttiva; tale conferma deve essere accompagnata da una valutazione sulle modalità di intervento al fine di ridurre l'estensione degli ambiti soggetti ad intervento preventivo unitario a favore degli interventi edilizi diretti.

**DIRETTIVE**

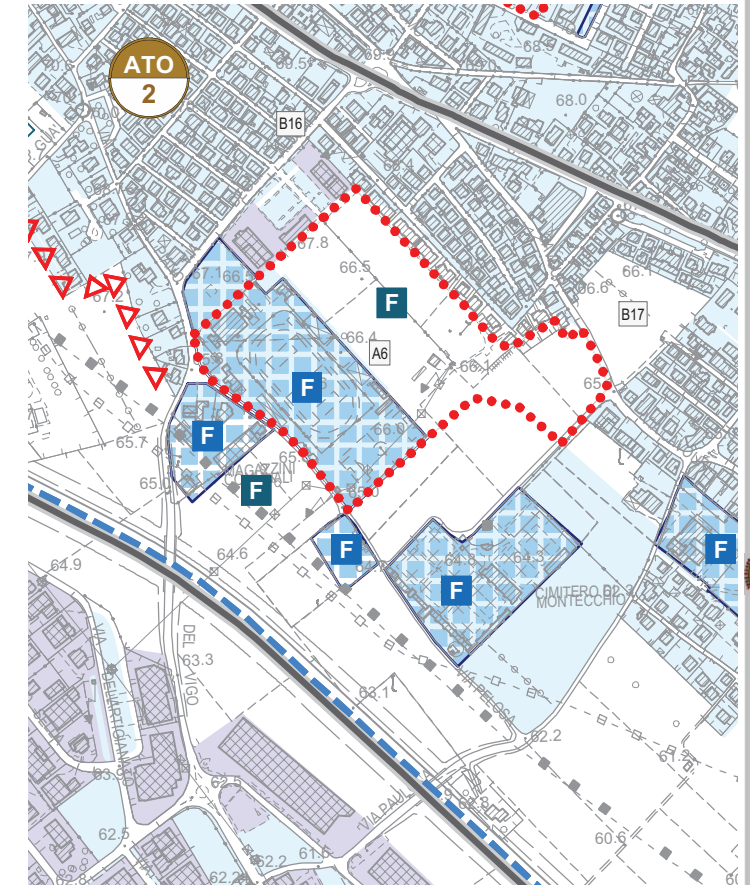


**PROGETTO DEL P.A.T.**

Destinazione	Urbanizzato consolidato
--------------	-------------------------

**DIRETTIVE PER IL P.I.**

Destinazione ammissibili	Produttivo
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	Possibilità di intervento edilizio diretto



**DATI DI RIFERIMENTO**

Superficie territoriale	mq 106.312
Destinazione urbanistica	FC
Aree attrezzate per verde, sport e gioco	
<b>Strumenti di attuazione</b>	
Indice Territoriale (I.T.)	mc/mq 1,00
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	m 10
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	
<b>Note</b>	

**MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA**

<b>Presenza di vincoli e tutele</b>	
Presenza pozzo di prelievo per usi idropotabili	
Presenza di vincolo archeologico	
<b>Accessibilità alla rete viaria esistente</b>	Medio-bassa
<b>Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche</b>	Medio-alta
<b>Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti</b>	Residenza (60%) Commerciale (20%) Tessuto misto (20%)
<b>Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti</b>	1-2 piani
<b>Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti</b>	1962-1971 Dopo 1972
<b>Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature</b>	Rete mista Rete nera
<b>Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità</b>	Attrezzature di interesse comune

L'ambito fa riferimento all'area destinata a verde, gioco e sport denominata "Polisportivo"; l'area è parzialmente già attrezzata e utilizzata a fini sportivi.

Il settore est dell'ambito considerato può rappresentare uno snodo/collegamento del sistema degli spazi aperti con il tessuto insediativo centrale.

L'area è potenzialmente ampliabile e dispone di una buona accessibilità.

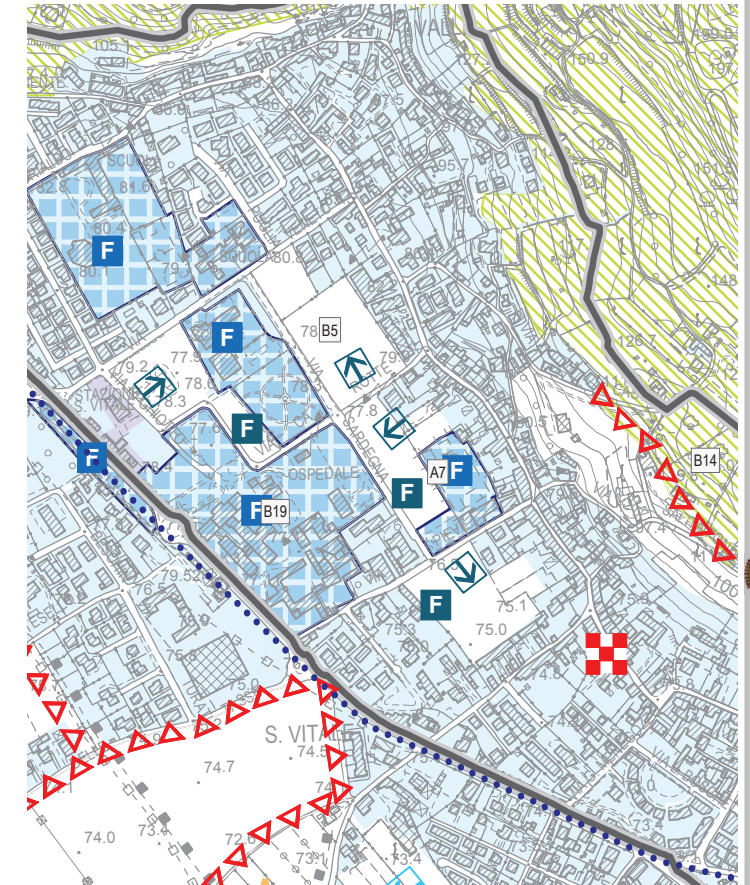
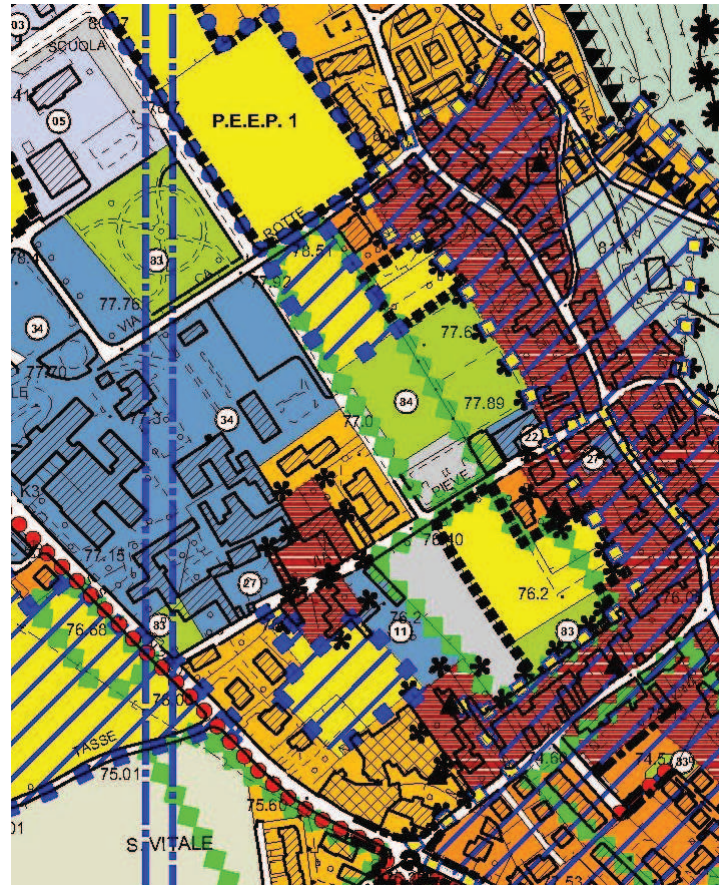
Il progetto di Piano conferma l'attuale destinazione prevista dal PRG vigente, introducendo però la possibilità che gli interventi di realizzazione o sistemazione della stessa possano essere attuati anche da soggetti privati, singolarmente o in compartecipazione con la parte pubblica.

**PROGETTO DEL P.A.T.**

<b>Destinazione</b>	Servizi di interesse comunale di progetto
---------------------	---

**DIRETTIVE PER IL P.I.**

<b>Destinazione ammissibili</b>	Servizi per verde, sport e gioco
<b>Densità</b>	
<b>Parametri edilizi e progettuali</b>	
<b>Interesse pubblico</b>	Possibilità di intervento anche da parte di privati



**DATI DI RIFERIMENTO**

Superficie territoriale	mq 13.373
Destinazione urbanistica	FC
Aree attrezzate a verde, gioco e sport	
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	
Note	

**MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA**

Presenza di vincoli e tutele	Parziale presenza di vincolo archeologico
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (80%) Tessuto misto (20%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Aree per l'istruzione Giardino pubblico di quartiere Attività commerciali

L'ambito destinato dal PRG vigente a zona a servizi per verde, gioco e sport non è stato attuato; l'ambito caratterizzato da una difficile accessibilità da Via Sardegna, è prossima ad aree di potenziale trasformazione (a destinazione residenziale) e aree edificate a medio-alta densità. La parte nord è occupata dal nucleo storico, mentre gli altri settori si distinguono per un tessuto a minore densità e con un assetto insediativo meno regolare. L'area è parzialmente riconosciuta come ambito a tutela archeologica.

L'ambito dispone di una buona accessibilità ai servizi di prossimità (aree verdi di quartiere, aree per l'istruzione...), e beneficia della prossimità all'area dell'ospedale i cui progetti condizioneranno inevitabilmente le sue sorti.

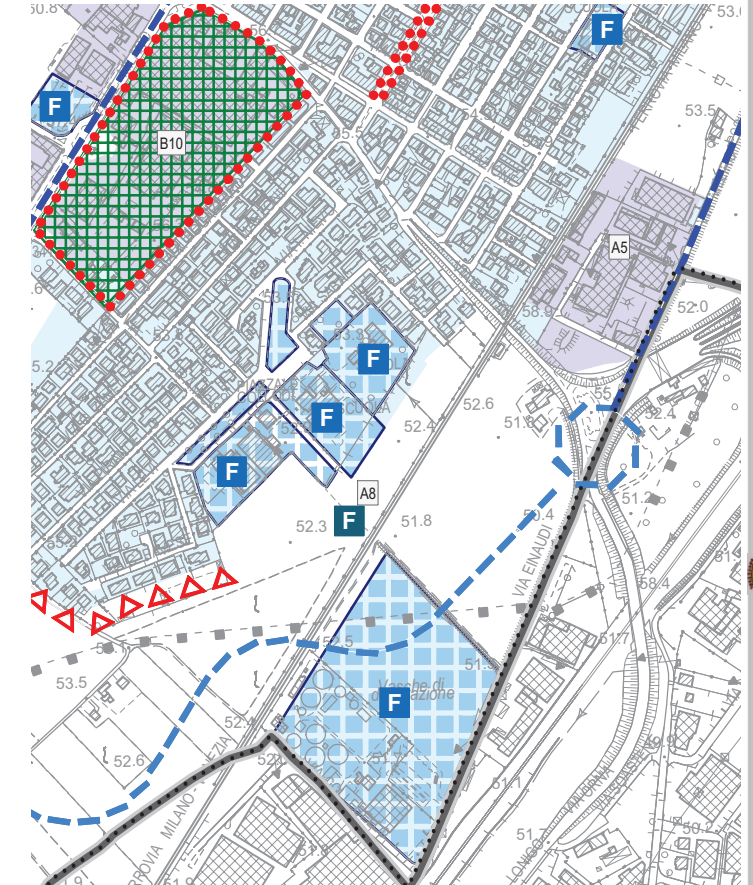
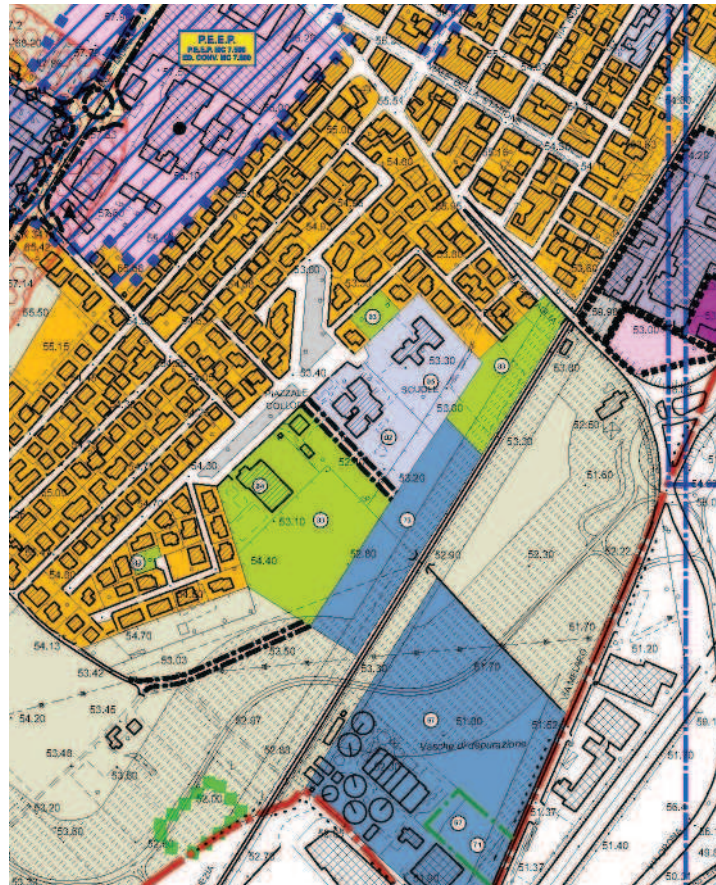
Il progetto di Piano considera la trasformazione dell'ambito direttamente collegato al progetto di riorganizzazione del servizio ospedaliero.

**PROGETTO DEL P.A.T.**

Destinazione	Servizi di interesse comunale esistente Servizi di interesse comunale di progetto
--------------	--

**DIRETTIVE PER IL P.I.**

Destinazione ammissibili	Servizi
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	Sinergie tra funzioni pubbliche e interventi privati



**DATI DI RIFERIMENTO**

Superficie territoriale	mq 17.191
Destinazione urbanistica	FC
Aree per attrezzature di interesse comune	
Strumenti di attuazione	
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	
Distanza minima dai confini	
Standard urbanistici	
Note	

**MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA**

Presenza di vincoli e tutele	Parziale presenza di fascia di rispetto stradale
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-alta
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (50%) Produttivo (50%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	1-2 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	1962-1971 Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete mista
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	

L'ambito coincide con il sedime della stazione ferroviaria di progetto e si colloca in un contesto di ridefinizione del margine urbano esistente, in prossimità del casello autostradale esistente e di progetto.

L'accessibilità all'area è buona, sia in relazione al suo collegamento con il tessuto insediativo consolidato centrale che con la rete infrastrutturale a scala vasta.

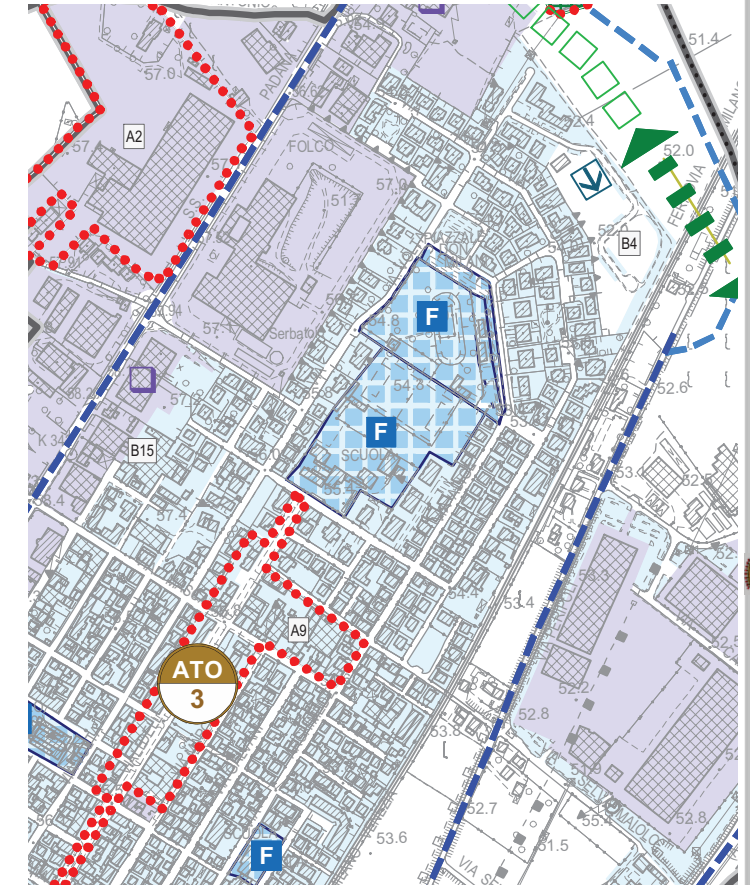
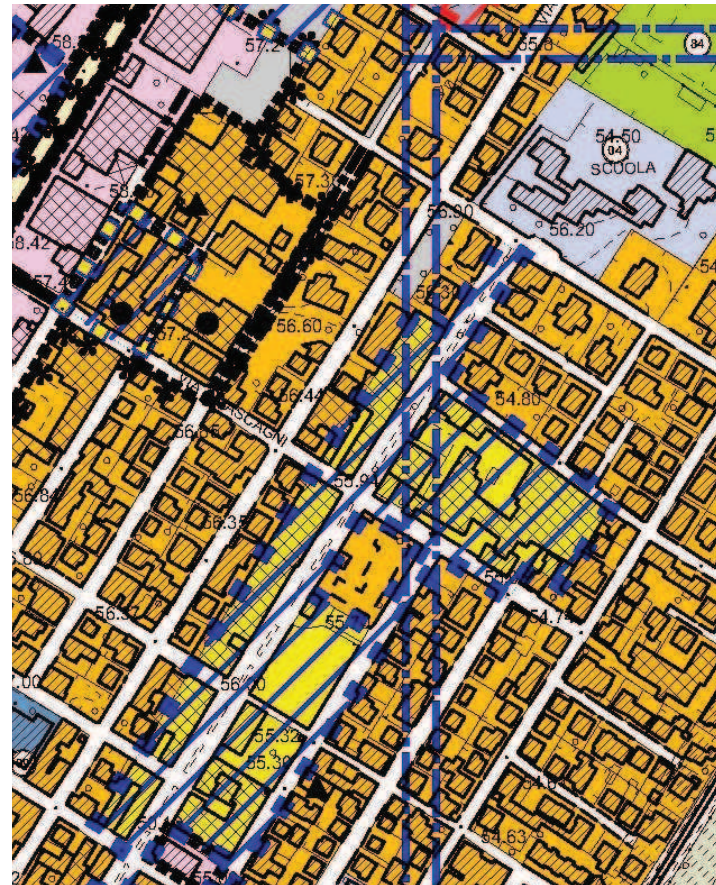
Il Piano conferma le previsioni del PRG vigente.

**PROGETTO DEL P.A.T.**

Destinazione	Servizi di interesse comunale di progetto
--------------	---

**DIRETTIVE PER IL P.I.**

Destinazione ammissibili	Servizi e attrezzature di interesse comune - stazione FS
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	Realizzazione stazione FS



DATI DI RIFERIMENTO

Superficie territoriale	mq 12.290
Destinazione urbanistica	C2
Area prevalentemente residenziale di nuova espansione	
Strumento attuativo vigente	
Strumenti di attuazione	SUA
Indice Territoriale (I.T.)	
Altezza (h) massima	
Tipologie edilizie ammesse	
Distanza minima dalle strade	m 10
Distanza minima dai confini	m 5
Standard urbanistici	
Note	PIRUEA "via dell'industria"

MATRICE MULTICRITERIO DI LETTURA

Presenza di vincoli e tutele	Inserito all'interno del perimetro del Parco dei Colli Berici
Accessibilità alla rete viaria esistente	Medio-bassa
Presenza di criticità ambientali e paesaggistiche	Bassa
Tessuto esistente circostante - destinazioni prevalenti	Residenza (50%) Produttivo (10%) Tessuto misto (40%)
Tessuto esistente circostante - Altezze prevalenti	2-4 piani
Tessuto esistente circostante - periodo prevalenti	Dopo 1972
Infrastrutture tecnologiche esistenti - fognature	Rete nera Rete bianca
Tessuto esistente circostante - attrezzature e servizi di prossimità	Aree e attrezzature di interesse comune Aree per l'istruzione Aree e attrezzature a verde, gioco e sport

L'ambito coincide con l'area a destinazione produttiva già interessata dal PIRUEA (Programma Integrato di Riquilificazione Urbana e Ambientale) di Via dell'industria. Tale strumento è finalizzato alla riconversione e riqualificazione dell'area a fini residenziali e altre attività e funzioni compatibili.

L'area è inserita all'interno del tessuto di Alte Ceccato, presenta problemi di accessibilità generati dalla debole gerarchia dell'asset infrastrutturale.

Il progetto di Piano conferma la destinazione definita dal PRG vigente, con una significativa riduzione della cubatura possibile contestuale alla riduzione della richiesta di oneri di urbanizzazione.

PROGETTO DEL P.A.T.

Destinazione	Urbanizzato consolidato Area per accordi pubblico-privati Area di riqualificazione e riconversione
--------------	--

DIRETTIVE PER IL P.I.

Destinazione ammissibili	Residenza Attività e funzioni compatibili
Densità	
Parametri edilizi e progettuali	
Interesse pubblico	Valorizzazione della città porosa Continuità della città pubblica