

Regione del Veneto
Provincia di Vicenza
Comunità montana del Brenta

Comuni di:

Campolongo sul Brenta
Cismon del Grappa
Pove del Grappa
San Nazario
Solagna
Valstagna

P.A.T.I.

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Relazione Sintetica



ATI: PROTECO s.c.a.r.l. ZETA ESSE Zollet Service s.c.a.r.l

Progettisti:
Urb. Francesco Finotto
Urb. Roberto Rossetto



Co-progettazione:
Regione del Veneto – Direzione Urbanistica
Provincia di Vicenza

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Premessa | 5 |
| 2. | La costruzione del PATI | 6 |
| 2.1. | Il disegno strategico del territorio | 6 |
| 2.2. | Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei | 6 |
| 3. | Gli obiettivi strategici del PATI | 9 |
| 3.1.1. | Obiettivi di carattere fisico | 9 |
| 3.1.2. | Obiettivi di carattere ambientale | 9 |
| 3.1.3. | Obiettivi di carattere paesaggistico | 10 |
| 3.1.4. | Obiettivi di carattere territoriale | 10 |
| | Riqualficazione | 10 |
| | Completamento dei centri abitati | 11 |
| | Rafforzamento delle polarità produttive | 11 |
| | Consumo di suolo | 11 |
| 3.1.5. | Obiettivi di carattere sociale | 11 |
| | Densità territoriale | 11 |
| 4. | La costruzione del quadro conoscitivo | 13 |
| 5. | La disciplina del PATI | 16 |
| 5.1. | I contenuti del PATI | 16 |
| 5.1.1. | I contenuti intercomunali di assetto del territorio del PATI | 16 |
| 5.1.2. | I contenuti generali degli obiettivi dell'assetto del PATI | 16 |
| 5.1.3. | I contenuti locali degli obiettivi dell'assetto del PATI | 16 |
| 5.2. | La ricognizione dei vincoli | 16 |
| | Vincoli paesaggistici | 17 |
| | Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore | 17 |
| | Altri vincoli | 17 |
| 5.3. | L'organizzazione del sistema delle invariati | 17 |
| | Le invariati di natura geologica: | 17 |
| | Le invariati di natura geomorfologica | 18 |
| | Le invariati di natura idrogeologica | 18 |
| | Le invariati di natura paesaggistica | 18 |
| | Le invariati di natura ambientale | 18 |
| | Le invariati di natura storico-monumentale | 19 |
| 5.4. | L'individuazione delle fragilità | 19 |
| | Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione | 19 |
| | Classe di compatibilità III – Terreni non idonei | 20 |
| | Le aree soggette a dissesto idrogeologico | 20 |
| 5.5. | Le azioni di trasformazione del territorio | 20 |
| | Il Sistema Relazionale | 23 |
| | I Valori e le Tutele | 23 |
| | Tutela ed edificabilità del territorio agricolo | 24 |
| 5.6. | Disposizioni per l'attuazione | 24 |
| | Perequazione urbanistica | 24 |
| | Credito edilizio | 24 |
| 5.7. | Disciplina degli ambiti territoriali omogenei | 25 |
| 5.7.1. | Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei | 25 |
| | Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO | 25 |
| | Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard | 26 |
| 5.8. | Elementi del dimensionamento | 26 |
| 5.8.1. | L'orizzonte demografico | 26 |
| | Andamento della popolazione nei sei comuni | 26 |
| | Andamento della composizione media della famiglia | 27 |
| 5.8.2. | Le quantità di progetto | 28 |
| | Gli abitanti teorici aggiuntivi | 28 |
| 5.8.3. | La verifica degli standard urbanistici | 29 |
| 5.8.4. | Verifica dell'utilizzo della zona agricola | 29 |

1. Premessa

Il PATI, rappresenta la “carta dell’autonomia urbanistica dei comuni”, il fondamento dell’azione urbanistica che ogni comune svilupperà successivamente nel tempo all’interno del proprio territorio comunale.

Il PATI, oltre a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente integrandolo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), definisce una visione strategica dell’assetto della Valle, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze delle comunità locali, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico.

2. La costruzione del PATI

2.1. Il disegno strategico del territorio

Il PATI coniuga la tutela e messa in sicurezza della montagna e del fiume Brenta, con un'azione strategica di riqualificazione dell'asse infrastrutturale principale della Valle, la polarizzazione delle attività produttive, la riqualificazione ed il completamento dei centri abitati.

In particolare è stato definito un assetto condiviso del territorio in relazione ai seguenti aspetti:

- a) definizione delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale e storico monumentale, relative al massiccio del Grappa, all'Altipiano dei Sette Comuni, al fiume Brenta;
- b) individuazione delle fragilità di natura geologica ed idrogeologica, nonché delle condizioni di messa in sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali;
- c) individuazione di un nuovo tracciato in galleria della SS 47 della Valsugana, che assicuri un miglioramento della qualità ambientale della Valle;
- d) individuazione di due ambiti produttivi di interesse strategico alle estremità della Valle, in grado di costituire polarità di rilevanza intercomunale ed accompagnare il processo di riqualificazione del tessuto insediativo della Valle medesima.
- e) riqualificazione e riconversione di parti significative del sistema insediativo del Canale Brenta interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale;
- f) completamento dei centri abitati mediante la localizzazione di linee preferenziali di sviluppo insediativo e di servizi ed attrezzature di interesse pubblico.

2.2. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Gli Ambiti Territoriali Omogenei, appoggiati ai confini comunali, sono stati distinti in tre categorie: di fondovalle (F), di mezzacosta (M) e di altipiano; quest'ultimo è stato ridefinito secondo tre categorie specifiche - di altipiano (A), montana (M) e sommatale (S).

Per ciascun insieme di ATO sono state definite le seguenti specifiche direttive di azione:

ATO di fondovalle (FI): Si tratta dell'insieme degli ATO più importante dal punto di vista socio-economico e ambientale (contiene quasi tutti gli elementi che definiscono la pianificazione vigente di fondovalle: sistema insediativo, produttivo, infrastrutturale e zone coltivate mediante terrazzamenti) e pertanto la previsione di nuove possibilità edificatorie residenziali e produttive deve essere compatibile con la necessità di tutela di un ambiente che ha comunque mantenuto negli anni una elevata valenza paesaggistica.

Primaria importanza dal punto di vista naturalistico ed ambientale riveste la presenza del fiume Brenta. Si dovrà perseguire la sicurezza idraulica, la rinaturalizzazione delle sponde, favorendo l'utilizzo del fiume a scopi ricreativi per il tempo libero, l'esercizio della pesca e dello sport, assicurando il deflusso minimo vitale

Per la particolare conformazione della Valle, nel territorio rurale e nel suo paesaggio si distinguono due potenzialità: a sud l'area caratterizzata dalla presenza dell'olivo; nella parte centrale gli ambiti contraddistinti da un'agricoltura a carattere familiare insediata sulle aree terrazzate un tempo coltivate a tabacco.

La previsione di nuovi insediamenti, in conformità alle previsioni del PATI, dovrà essere giustificata da un'effettiva domanda di nuova residenza ed andrà soddisfatta prioritariamente attraverso il recupero dei centri storici e gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, anche promuovendo progetti di ristrutturazione urbanistica per le aree degradate.

Si individuano come aree maggiormente vocate per il settore produttivo, la zona a nord-est (Cismon) e sud-est della Valle (Pove) a completamento del sistema produttivo esistente, considerando particolarmente opportunamente un recupero funzionale e morfologico dell'area degli ex magazzini tabacchi di Carpané.

ATO di mezzacosta (MA): comprende generalmente i versanti a più ripida pendenza, generalmente compresi tra quota 200-250 e quota 1000 s.l.m. In quest'ambito territoriale il problema principale riguarda la protezione dal dissesto idrogeologico e della tutela delle superfici boscate.

ATO di altipiano (AA): in destra orografica il territorio che sta al di sopra della quota 1000 s.l.m.; in sinistra orografica quello compreso tra quota 1000 e 1300 s.l.m. caratterizzato dalla presenza di attività agro-pastorali, malghe, pascoli e prati stabili. Mentre l'utilizzo delle proprietà forestali comunali è pianificato

mediante i Piani di Riassetto Forestale, quello delle proprietà private dovrà essere disciplinato da appositi piani di riordino forestale. Le malghe costituiscono, attraverso l'alpeggio, la insostituibile funzione di presidio del territorio consentendo il mantenimento delle caratteristiche tipiche dell'agricoltura di montagna, collegato alla produzione tipica lattiero-casearia. Per le aree rurali montane non soggette ad uso civico, si dovrà tendere alla loro conservazione, consentendo la realizzazione delle strutture necessarie al mantenimento e miglioramento dell'attività agricola, anche a fini agrituristici.

ATO montana (MOA): si sviluppa sul Massiccio del Grappa, con versanti esposti a settentrione, al di sopra della quota 1000 m s.l.m., con un clima più freddo ed umido. Anche in questo ambito sia per l'utilizzo delle proprietà forestali comunali e private, sia per l'utilizzo delle malghe ed il sostegno alla pratica dell'alpeggio vale la disciplina prevista per l'ambito di altipiano.

ATO sommitale (SA): comprende i versanti a più ripida pendenza posti generalmente al di sopra dei 1300 m s.l.m. e caratterizzati da un clima ed un assetto vegetazionale con caratteri maggiormente alpini. Va mantenuta e rafforzata la pratica dell'alpeggio estivo: è comunque ammesso il riuso delle malghe per fini agrituristici.

3. Gli obiettivi strategici del PATI

3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto geologico e idrogeologico

In un territorio montano caratterizzato dall'instabilità dei versanti, da fenomeni di carsismo, dalla presenza di cave e miniere, nonché da specifiche criticità dovute al regime torrentizio del Brenta e dei suoi affluenti (alluvioni, erosioni di sponda), risulta fondamentale:

1. ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità geologica dei terreni (aree idonee, idonee a condizione, aree non idonee), stabilite tenendo conto delle aree *a rischio geologico* definite P.A.I., nonché quelle soggette a particolare dissesto (frana attiva, caduta massi, valanghe).
2. Ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità idraulica dei terreni conto delle *aree a rischio Idraulico e Idrogeologico* definite P.A.I.
3. Assicurare l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, quali: difese delle sponde, briglie, traverse.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.
5. Tutelare i monumenti naturali ed i geotipi.
6. Conservare i coni di detrito e i detriti di falda alla base delle pareti.

3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

Le principale finalità che il PATI si propone in materia ambientale sono:

1. Tutela degli ecosistemi, recuperando e migliorando l'assetto naturale dell'ambiente nelle sue componenti vegetazionali, idrologiche, geologiche e faunistiche, assicurando contestualmente la tutela delle eccezionalità floristiche e faunistiche nonché degli esemplari o gruppi di esemplari arborei di interesse ambientale.
2. Promozione della formazione dei parchi e riserve naturali di interesse comune.

3. Salvaguardia dell'impianto morfologico dell'ambiente, assicurando:
 - l'alternanza dei prati-pascoli e zone boscate nelle aree montane, evitando un eccessivo incremento del bosco a danno delle superfici prative e pascolive;
 - la tutela delle aree di interesse naturalistico di Mezzacosta;
 - la conservazione dei nuclei insediativi e degli ambiti agrari di interesse ambientale, caratterizzati dalla presenza di caratteristici terrazzamenti, della coltura della vite e dell'olivo e delle opere e manufatti ad essa attinenti.

3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

Il PATI assume l'obiettivo di tutelare e promuovere il paesaggio naturale, fluviale, montano, nonché il paesaggio urbano storico e della contemporaneità, salvaguardando e valorizzando i seguenti elementi:

- a) ambiti significativi del paesaggio di valle e principali elementi di crinale che si possono osservare dalle strade panoramiche più importanti: terrazzamenti, icone del paesaggio, linee di skyline;
- b) rete delle strade panoramiche, degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, che assicurano la leggibilità del territorio;
- c) principali punti di osservazione, dai quali si può godere un'ampia visuale panoramica del Massiccio del Grappa, dell'Altipiano, delle catene montane contermini e delle pianure;
- d) tessuti urbani e manufatti di interesse culturale e storico monumentale.

3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

Riqualificazione

La riqualificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PATI mediante specifiche azioni di riduzione della congestione, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare si prevedono le seguenti azioni:

1. riduzione dell'impatto del traffico relativo alla SS 47 della Valsugana, mediante l'individuazione di un nuovo tracciato in galleria, da Pian dei Zocchi a Pove in sinistra

- orografica del Brenta, nonché un nuovo tracciato in galleria alternativo all'attuale viadotto San Marino.
2. rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
 3. rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente ed il paesaggio (capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
 4. interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e parziale nuova funzionalizzazione di alcune aree produttive mediante la localizzazione di servizi commerciali.

Completamento dei centri abitati

Il completamento dei centri abitati è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione urbana. La domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente, anche tenendo conto dei costi necessari a mettere in sicurezza i versanti.

Rafforzamento delle polarità produttive

La riqualificazione del tessuto insediativo del Canale Brenta, viene accompagnata da un'azione di sostegno ed di rafforzamento delle due polarità produttive localizzate individuazione di due ambiti produttivi alle estremità della Valle, in grado di costituire polarità di interesse strategico e rilevanza intercomunale .

Consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti per ciascun comune, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04.

3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

Densità territoriale

Il PATI si pone l'obiettivo di garantire una prospettiva vitale a tutti i centri urbani del Canale Brenta, assicurando adeguati spazi al sistema insediativo, al fine di evitare che la scarsità di

aree e di servizi rafforzi la tendenza all'emigrazione verso la pianura. In particolare, il miglioramento complessivo della dotazione di servizi viene perseguito mediante la previsione di specifici standard urbanistici, differenziati ed articolati per territorio comunale ed Ambiti Territoriali Omogenei. È prevista un incremento delle attrezzature e dei luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune).

4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (ortofoto dell'anno 2003), sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.
- Schedatura, informatizzazione e georeferenziazione dei civici comunali su tutto il territorio del PATI.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV, verificati ed integrati con indicazioni provenienti dall'esame dei PRG dei comuni.

MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature, sono stati inoltre considerati i dati relativi alla copertura del suolo ed alle fonti di emissione ricavati sia da fotointerpretazione che da CTR.

MATRICE 04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Vicenza e dall'ATO Brenta, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua e dal Piano Regionale di Tutela.
- Individuare la rete idrografica superficiale.

- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia geologica del Foglio Asiago nell'ambito del progetto CARG.
- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti dei PRG dei singoli Comuni.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Vicenza.
- Pubblicazioni e cartografie varie relative al massiccio del Grappa e all'Altopiano di Asiago.

La raccolta delle informazioni ha consentito di predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Sulla base di un proficuo rapporto con la Direzione Difesa del Suolo della Regione Veneto sono stati definiti ed aggiornati i rapporti intercorrenti tra il PAI ed il PATI.

Per stimare la SAU è stata realizzata una cartografia specifica di uso del suolo sulla base dell'ortofotocarta del 2003, aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Si è provveduto all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell'indice di pressione antropica.

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico PRG.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze archeologiche.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire ed informatizzare i piani di zonizzazione acustica dei comuni.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.
- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.
- I dati relativi agli incendi che hanno interessato l'area.

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata dei Comuni.
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

Sono state svolte le seguenti attività specifiche:

- Ricostruzione dei PRG comunali secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l'adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dei singoli Comuni.
- Definizione e ricostruzione dei terreni gravati da Uso Civico, informatizzazione e predisposizione del database aggiornato a seguito delle modifiche catastali intercorse.
- Definizione e controllo dei corsi d'acqua vincolati.
- Acquisizione della cartografia di vincolo relativa al PAI e alle successive riclassificazioni avvenute.

5. La disciplina del PATI

5.1. I contenuti del PATI

5.1.1. I CONTENUTI INTERCOMUNALI DI ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PATI

Le disposizioni normative e cartografiche del PATI con contenuto intercomunale, che potranno essere modificate solo con la stessa procedura di formazione del PATI, sono riferite al seguente quadro normativo:

- a) Scelte strategiche di rilevanza sovracomunale,
 - Le invarianti.
 - La viabilità di progetto di rilevanza strategica.
- b) Disposizioni per l'attuazione del PATI.
- c) Disciplina urbanistica ed edilizia unitaria per ambiti intercomunali omogenei.

5.1.2. I CONTENUTI GENERALI DEGLI OBIETTIVI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PATI

Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PATI identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- Il sistema insediativo, storico e della contemporaneità;
- Il sistema ambientale e paesaggistico;
- Il sistema relazionale.

5.1.3. I CONTENUTI LOCALI DEGLI OBIETTIVI DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO DEL PATI

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PATI suddivide il territorio in ambiti definiti sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

5.2. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Vincoli paesaggistici

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004: corsi d'acqua, Zone montane per la parte eccedente 1600 m/s.lm., Zone boscate, Zone gravate da usi civici.

Aree vincolate dal DM 1 agosto 1985 n. 431, Zone sottoposte a vincolo idrogeologico.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- Centri storici. Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C.
- Ambiti naturalistici di livello regionale. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

Aree di tutela paesaggistica:

- Massiccio del Monte Grappa: Aree di tutela paesaggistica regionale, soggette alle disposizioni di cui all'art. 33, P.T.R.C.
- Val Gardena, Calà del Sasso e complessi ipogei di Ponte Subiolo. Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale, soggette alle disposizioni di cui all'art. 34 del P.T.R.C.
- Zone Sismiche. Aree classificate come zone 2 e 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003.

Siti di Interesse Comunitario: IT3220007, IT 3230022 - D.G.R. n. 2673/2004.

Altri vincoli

- Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai depuratori.
- Servitù idraulica relativa all'idrografia principale.
- Zone di tutela relative all'Idrografia principale.

5.3. L'organizzazione del sistema delle invariati

Le invariati di natura geologica:

- a) Geotipi: Buso del Pertuso sui Colli alti, Val Goccia, Cascata dei Calderoni, Val di Rivalta (cascata terminale), Valdicina (cascata terminale), Val Introna (cascata a Primolano).

Le invarianti di natura geomorfologica

- a) Monumenti naturali: i complessi ipogei di Ponte Subiolo, la cascata di roccia dei Calieron, l'orrido della Val Frenzela, le grotte di Oliero, gli affioramenti basaltici, Ponte di roccia del Pertuso, Grotte, abissi e cavità carsiche.

Le invarianti di natura idrogeologica

Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico e ambientale.

Le invarianti di natura paesaggistica

Il paesaggio non va considerato unicamente nel suo carattere eccezionale, ma va salvaguardato, gestito e pianificato anche il paesaggio della vita quotidiana, come fonte unica ed irripetibile di valori identitari e soprattutto vanno recuperate le componenti più degradate. Il PATI individua le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) I coni di detrito e detriti di falda.
- b) Terrazzamenti.
- c) Icone del paesaggio.
- d) Strade panoramiche.
- e) Rete dei sentieri e dei percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico.
- f) Linee di skyline.
- g) Punti di vista.
- h) Coni visuali.

Le invarianti di natura ambientale

Obiettivo del PATI è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) Siti di Interesse Comunitario: IT3220007, IT 3230022 - D.G.R. n. 2673/2004.
- b) Ambiti degli ecosistemi.
- c) Elementi puntuali caratteristici dell'ecosistema (grandi alberi).
- d) Il Bosco delle Fontane.
- e) Il Monte Campolongo.
- f) Il Massiccio del Grappa.

- g) Aree di interesse naturalistico di Mezzacosta.
- h) Sistema tematico storico-naturalistico Val Frenzela, Val Gadena.
- i) Nuclei insediativi di interesse ambientale.
- j) Ambiti agrari di interesse ambientale.

Le invarianti di natura storico-monumentale

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PATI ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) Sistema tematico luoghi ed elementi della grande guerra.
- b) Aree di interesse storico.
- c) Centri storici.
- d) Contrade di interesse storico-documentale.
- e) Edifici con valore storico-ambientale.
- f) Manufatti di archeologia industriale.

5.4. L'individuazione delle fragilità

Dato il contesto geomorfologico, in cui non sono presenti terreni idonei alla trasformazione non condizionata, ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali i terreni sono stati raggruppati dal PATI in due classi di compatibilità geologica.

Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione

Questa classe di compatibilità è stata ulteriormente suddivisa in ulteriori tre sottocategorie successivamente definite:

- a) Terreni idonei a condizione tipo a): terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione. Gli eventuali interventi edilizi dovranno prevedere adeguate e puntuali indagini finalizzate alla verifica della pericolosità relativa alla caduta massi ed alla sicurezza idrogeologica nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe.
- b) Terreni idonei a condizione di tipo b): terreni già identificati come pessimi nella precedente classificazione della penosità ai fini edificatori e la cui edificabilità è condizionata alla preliminare esecuzione di specifiche ed approfondite analisi relative allo stato di pericolosità dell'area per gli aspetti geologici, idrogeologici ed idraulici e che dovranno essere

svolte in modo unitario per ciascuna delle singole aree identificate.

- c) Terreni idonei a condizione di tipo c): terreni la cui edificabilità è condizionata alla preliminare realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità delle aree ed all'attuazione di un piano di manutenzione delle opere, nonché all'aggiornamento delle perimetrazioni, delle classi di pericolosità del PAI, secondo le procedure di cui all'art. 6 del PAI medesimo; gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto prescritto dal PAI per le nuove classi di pericolosità assegnate.

Classe di compatibilità III – Terreni non idonei

Terreni in cui per le particolari condizioni di pendenza, di situazione morfologica e di condizioni di pericolosità idrogeologica non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Il PATI inoltre individua le aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 area a moderata pericolosità, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata), nonché le aree a rischio geologico in riferimento al P.A.I. (P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata, P4 aree a pericolosità molto elevata»).

5.5. Le azioni di trasformazione del territorio

Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PATI prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Edificazione diffusa

Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati, localizzati prevalentemente nelle ATO di altipiano. Il PATI prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale

Il Villaggio del Sole, nell'ATO di Altipiano nel comune di Solagna è stato individuato dal PATI come un ambito che necessita di interventi idonei al miglioramento della qualità urbana e territoriale sia in relazione alla stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Aree di riqualificazione e riconversione

Il PATI ha individuato tredici aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Elementi di degrado

Il PATI, individua i principali elementi di degrado del territorio. Per tali ambiti, pur restando confermati i progetti di ricomposizione ambientale approvati contestualmente al rilascio dell'autorizzazione, il PI potrà precisare gli ambiti all'interno dei quali potranno essere realizzati programmi complessi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, volti a coordinare e promuovere gli interventi di recupero e riqualificazione ambientale, in grado di rappresentare una forma di contrasto al degrado attuale degli assetti ecosistemici e paesaggistici, e valutando anche la possibilità di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone i contenuti.

Limiti fisici della nuova edificazione

Il PATI individua i limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il PATI individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in quattro categorie:

- a) linee preferenziali di espansione delle aree urbanizzate.

- b) linee preferenziali di completamento dei centri abitati e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate.
- c) linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi di interesse strategico, corrispondenti all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali di rilevanza intercomunale.
- d) linee preferenziali di sviluppo degli insediamenti produttivi di interesse locale e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate.

*Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior
rilevanza (esistenti e di progetto)*

Si tratta di attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Grandi strutture di vendita

Il PATI consente la localizzazione delle grandi strutture di vendita esclusivamente negli ATO di fondovalle sulla base di specifici requisiti urbanistici, previo parere favorevole della provincia e dei comuni compresi nel campo di applicazione del PATI da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali se ne prescinde.

Attività produttive in zona impropria

Il PATI, ha individuato le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI.

*Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e
successive modificazioni)*

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PATI.

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo, fino ad un

massimo del 15%, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale.

Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi.

Il Sistema Relazionale

Sistema stradale

Il PATI individua il tracciato stradale di rilevanza interregionale per il collegamento nord-sud (SS 47 della Valsugana) in conformità allo specifico accordo programmatico tra gli enti locali territoriali ed indica un nuovo tracciato in galleria alternativo all'attuale viadotto San Marino, che andrà opportunamente precisato in sede di progetto preliminare.

Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale

Il PATI indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

I nodi e i punti di connessione

Il PATI localizza nuove passerelle ciclopedonali lungo il canale Brenta al fine di incrementare le connessioni tra gli itinerari ciclabili dislocati lungo le due sponde, migliorando le relazioni tra centri abitati e le contrade, ottimizzando l'accessibilità ai servizi ed alle centralità urbane.

Itinerari ciclabili

Il PATI individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclabili che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali lungo il canale del Brenta.

I Valori e le Tutele

Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comune

Il PATI individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comune: Bosco delle Fontane, Parco di Ponte Subiolo, Parco naturalistico dell'Oliero, Monte Campolongo.

Ambiti dei Terrazzamenti

Il quadro delle disposizioni relative ai terrazzamenti, come definito dal PATI e precedentemente illustrato, potrà essere aggiornato dal PI, specificando le norme per la conservazione, restauro e valorizzazione dei paesaggi terrazzati.

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

In conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PATI individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

5.6. Disposizioni per l'attuazione

Perequazione urbanistica

Il PATI definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI:

- ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzazione attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi.
- ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali .

Credito edilizio

Il PATI individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico-monumentale.

È prevista la possibilità che il credito edilizio possa essere utilizzato anche nell'ambito dell'attuazione delle aree destinate ad usi produttivi di carattere strategico dal PATI.

5.7. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

5.7.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Sono state fissate le seguenti quantità generali del dimensionamento del PATI:

- a) per la residenza, m³ 1.130.000, di cui :
 - a. volume edificabile già previsto dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzato, pari a m³ 570.000;
 - b. volume edificabile previsto dal dimensionamento del PATI, pari a m³ 560.000.
- b) per le attività produttive, commerciali e direzionali, m² 422.000 di Superficie territoriale, di cui:
 - a. superficie territoriale già prevista dai P.R.G. vigenti e non ancora realizzata, pari a m² 243.000;
 - b. superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PATI, pari a m² 179.000.
 - c. per i cambi d'uso da attività produttive ad attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive: m² 30.000 di superficie lorda di pavimento.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati.

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

Nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo per la residenza indicato dal PATI per ogni comune il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 60 m³ per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti

tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

Il PATI prevede le seguenti dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Tali dotazioni minime sono articolate e differenziate dal PATI in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. Il P.I. potrà aumentare le superfici destinate a standard urbanistici assegnate ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15% .

5.8. Elementi del dimensionamento

Le quantità specifiche del dimensionamento sono descritte nell'allegato alla relazione e nella relazione generale. In questa sede ne riassumiamo gli elementi fondamentali

5.8.1. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

Andamento della popolazione nei sei comuni

I circa 10.500 abitanti dei sei comuni compresi nel PATI rappresentano attualmente l'1,25% della popolazione della Provincia di Vicenza, all'interno di una dinamica che vede diminuire ulteriormente il peso demografico della Comunità Montana, nonostante la lenta inversione di tendenza che si registra a partire dagli anni 1990.

La radicale trasformazione dell'economia della Valle ha portato in un secolo ad una drastica riduzione del peso demografico di Valstagna e di Cismon del Grappa, solo in parte compensata dal recente incremento demografico di Pove del Grappa, più strettamente legato al sistema insediativo e produttivo della pianura, e di Bassano in particolare.

Tuttavia sembra ragionevole assumere che, all'interno di un Veneto che continua a crescere anche demograficamente in termini significativi, ci sia posto per un'effettiva ripresa demografica anche nei comuni del Canale Brenta, a condizione che venga migliorata la qualità della vita in Vallata, risolvendo il problema dell'attraversamento della SS 47 della Valsugana, mediante la realizzazione del nuovo tracciato in galleria, rinforzando il sistema dei servizi, mettendo in sicurezza gli abitati e rinforzando la polarità produttiva ed insediativa di Cismon a monte, e di Pove a valle.

Pertanto si può definire la soglia di saturazione della curva di interpolazione della popolazione intorno alle 11.500 unità (di medio periodo), ne consegue che per l'immediato (i prossimi dieci anni) è ragionevole prevedere un incremento di circa 550 persone; mentre per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione.

Andamento della composizione media della famiglia

Il numero di famiglie aggiuntive, prevedibile nei prossimi 10 anni, oscillerà intorno alle 460 unità: valore equivalente a quello degli abitanti aggiuntivi precedentemente determinati (550), ma inferiore al numero di nuove famiglie prodottosi nell'ultimo decennio (circa 507). Nel breve periodo la tendenza delle abitazioni occupate mostra un possibile incremento nel prossimo decennio di circa 500 unità, corrispondente ad un incremento di altrettante abitazioni totali.

Continua ad apparire problematico il recupero delle abitazioni non occupate esistenti a causa della frammentazione della proprietà e del fatto che spesso si tratta di proprietari che sono emigrati all'estero.

In generale, circa il 50% del patrimonio edilizio è costruito prima degli anni 1950 (il 35% prima del 1919) con standard edilizi spesso poco compatibili con gli attuali stili di vita. Ma a Valstagna circa l'80% del patrimonio edilizio è costruito prima degli anni 1950 (il 70% prima del 1919), mentre a Cismon più del 40% è costruito tra le due guerre. A Solagna e Pove del Grappa solo il 33% ed il 29% è costruito prima degli anni 1950.

In ogni caso resta il dato eclatante: nei sei comuni del PATI risultano costruiti 4,3 milioni di mc a destinazione residenziale o compatibile con la residenza, di cui circa 2,4 milioni sono utilizzati dalla popolazione insediata di 10.555 abitanti. Più in particolare a Campolongo sul Brenta circa il 23% del volume costruito non è occupato da residenti, mentre a Valstagna tale

valore sale al 33%, raggiungendo il 37% a Pove del Grappa, e circa il 50% a Cismon del Grappa e San Nazario, e superando il 60% a Solagna. Se depuriamo questo dato dall'incidenza della residenza turistica, concentrata negli ATO di Altipiano a Pove del Grappa e Solagna, l'incidenza del volume edilizio non occupato da residenti scende anche in questi due comuni intorno al 28%.

Sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo risulta un rapporto di circa 227 mc/abitante (considerando solo gli edifici con destinazione residenziale occupati da residenti).

Ai fini del dimensionamento si è stabilito un valore specifico per ogni comune, come media del valore statistico e quello derivante dal quadro conoscitivo del PATI.

5.8.2. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

Gli abitanti teorici aggiuntivi

In nuovo carico insediativo è pari a 6.581 nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante relativamente alle quantità definite dal PRG e con i valori differenziati per ciascun comune per le quantità aggiunte dal PATI – media 200 mc/abitante) di cui 3.795 già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e 2.786 relativi alle nuove previsioni del PATI. Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesta intorno alle 17.136 unità.

Mentre nelle previsioni dei P.R.G. vigenti il ruolo di San Nazario è sostanzialmente sottostimato (10% degli abitanti teorici rispetto al 17% dei residenti) e il dimensionamento di Cismon risulta sovrastimato benché solo virtuale (poiché le aree edificabili si trovano quasi tutte in zone classificate pericolose dal PAI) con il carico insediativo aggiuntivo contenuto nel PATI si ottiene un riequilibrio più generale: Pove del Grappa si attesta intorno al 22% (al di sotto del suo peso attuale), San Nazario, Solagna e Valstagna tra il 18 ed il 17%, Cismon intorno al 15 e Campolongo sul Brenta intorno al 10%.

Data la morfologia del costruito dei centri abitati, le nuove aree messe in campo hanno una dimensione generalmente piccola e congrua per definire un assetto organico del territorio, compatibile con i costi complessivi d'urbanizzazione e con la complessa morfologia della Valle, i suoi valori ambientali e paesaggistici, i rischi idrogeologici.

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei 560.000 mc aggiuntivi previsti dal PATI, 317.000 sono localizzati negli areali di nuova

espansione, 154.000 sono localizzati all'interno del tessuto consolidato e circa 89.000 corrispondono ad interventi di riqualificazione dislocati nelle aree centrali (in prevalenza attività produttive dismesse o da trasferire).

5.8.3. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 45,96 mq/ab nell'ipotesi media di 200 mq/abitante (il PATI diversifica tale valore per comune e per ATO), di cui 8,28 di verde primario, 5,04 di parcheggi e 32,64 di aree a servizi secondari.

5.8.4. VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA.

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PATI ammonta a 26,75 ettari, elevabile ad 29,42 con l'incremento del 10%.

Complessivamente la zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PATI per usi residenziali e a servizi, corrisponde a 27,55 ettari, mentre 16,19 ettari sono destinati a nuove aree produttive (in cui localizzare anche i crediti edilizi determinati dalle rilocalizzazioni), per un totale di 43,75. Resta pertanto una differenza di circa 14 ettari la cui la trasformazione, fermo restando gli attuali atti di indirizzo da parte della Giunta Regionale, dovrà essere programmata in tempi medio lunghi.