



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona



Bovolone il 18/01/2016
C.D.U. 2/2016
edilizia privata urbanistica

pg. n° 1257 del 19 GEN. 2016

ALLA DITTA:
EUROPA SRL
VIA GARIBALDI, 268
98100 MESSINA (ME)

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica art. 18 Legge 28.02.1985 n° 47.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI ED. PRIVATA ED URBANISTICA

- Vista la richiesta in data **13/01/2016** con prot. **0000761** riguardante:
Foglio: 35
Mappali: 286-287-294
- Vista la Variante Parziale al P.R.G approvata con D.G.R. nr. 1949 del 24.06.2003;
- Vista la Variante nr. 19 approvata con D.G.R. nr. 2131 del 07.07.2000;
- Vista la Presa d'Atto del Consiglio Comunale della Variante Parziale al P.R.G. in data 19.09.2003 nr. 58 e della Variante nr.19 in data 22.12.2000 nr. 89;
- Vista la Variante Generale al P.R.G adeguamento alla D.G.R. nr. 3163 del 16.09.1997;
- Vista la Variante parziale al P.R.G. approvata con D.G.R. n.2806 del 04.10.2002;
- Esperiti gli opportuni accertamenti d'Ufficio;
- Visto l'art. 18 della Legge 29.02.1985 n°47;
- Visto la D.G.R.V. n. 7949/89;
- Visto l'adozione del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) avvenuta con D.C.C. n° 70 del 19/12/2015 avente ad oggetto:
"Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) - Adozione ai sensi dell'art. 15, comma 2 e seguenti della Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11 e s.m.i.";
- Viste le norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i. in applicazione della Legge 3 novembre 1952, n° 1902 e s.m.i.;

CERTIFICA

che **nel P.R.G. vigente** i terreni, come di seguito indicati, censiti in Catasto del Comune censuario di Bovolone, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 35 mappale 286 (parte)

PARTE: Z.T.O. B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

PARTE: Z.T.O. E2 - ZONA AGRICOLA - SOTTOZONA E2

Vincoli:

FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE

Foglio 35 mappale 287-294

Z.T.O. STR - STRADA

CERTIFICA

ALTRESI' che **nell'adottato P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio)**, per i terreni in questione si ha la seguente classificazione:



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona



Foglio 35

1. "Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"
 - Mapp. 286
Art. 6.17 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fascia di rispetto
 - Mapp. 287-294
Assenza di vincoli

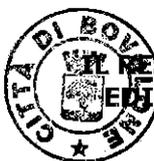
2. "Tavola 2 Carta delle invarianti"
 - Mapp. 286-287-294
Assenza di vincoli

3. "Tavola 3 Carta delle Fragilità"
 - Mapp. 286-287-294
Art. 8.1/c - Area idonea a condizione

4. "Tavola 4 Carta degli ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità"
 - Mapp. 287-294
Art. 9.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale
 - Mapp. 286
Art. 9.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale
PARTE: Art. 13.6 - Schede normative degli ATO (ATO 5)

Il presente certificato viene rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di PRG e dalla documentazione del P.A.T. adottato; la presenza di eventuali sottoservizi con relativi vincoli non è evidenziata in quanto esula dalla previsione urbanistica ed esenta da eventuali responsabilità del dichiarante.

Allegati



**RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO SETTORE
EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - ECOLOGIA**
Geom. RAFFAELLO BRENTONEGO

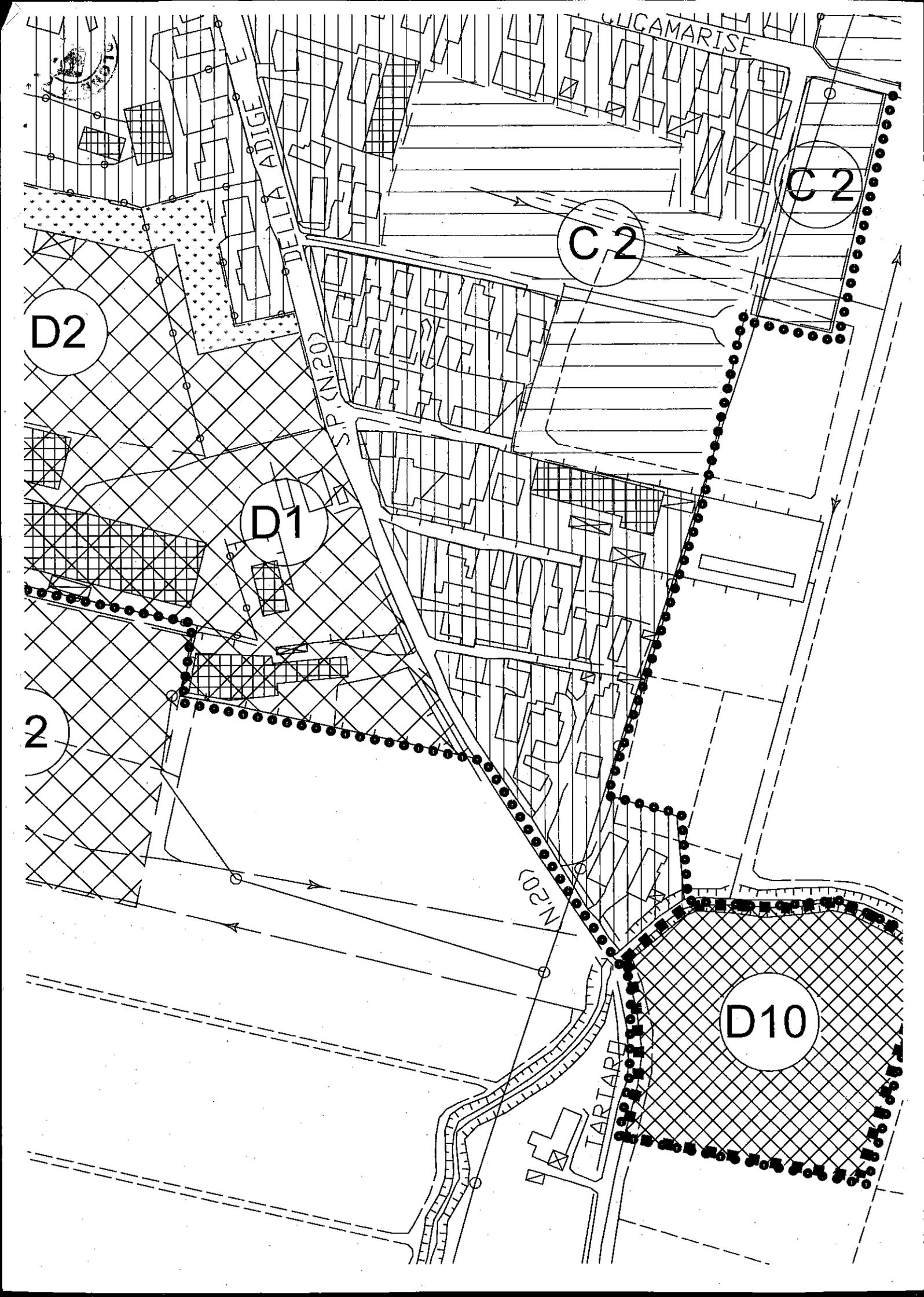


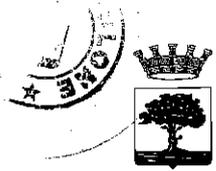
N=2900

E=7500

1 Particella: 286

14-Gem-2016-9-50:55
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri
 Comune: BOVOLONE
 Foglio: 35





Capo 3° - Zone territoriali omogenee "B" (Completamento)

Art. 41 - Zona "B1" Residenziale di completamento

1. - Trattasi di zona occupata totalmente o parzialmente da edilizia esistente.
2. - All'interno delle Z.T.O. "B1" residenziale di completamento l'attività di trasformazione edilizia avviene per intervento edilizio diretto.
3. - L'edificazione per intervento edilizio diretto all'interno della Z.T.O. "B1" è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative alla Concessione in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo alla Concessione stessa.
4. - E' facoltà del Comune, qualora ne ravvisi la necessità o l'opportunità, di individuare specifici ambiti all'interno della Z.T.O. "B1" da sottoporre a Piano urbanistico attuativo.
5. - All'interno della Z.T.O. "B1" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza;
 - b) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
 - c) attività di commercio e pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.);
 - d) strutture ricettive;
 - e) servizi sociali pubblici e privati, strutture ricreative per lo svago e il tempo libero;
 - f) strutture religiose ed assistenziali;
 - g) strutture sanitarie;
 - h) artigianato di servizio purchè a carattere non nocivo, nè molesto;
 - i) autorimesse di uso sia pubblico che privato;
 - l) impianti per la distribuzione di carburanti;
 - m) depositi e magazzini con superficie non superiore a mq. 150, purchè in edifici non isolati ma annessi agli edifici destinati alla residenza o alle altre funzioni ammesse nella Z.T.O.
6. - *La percentuale per funzioni non residenziali ad eccezione delle strutture ricettive di cui alla lett. a) e d) ed i) comma precedente non deve superare 1/3 del volume totale ammesso dalla norma.*
7. - Non sono consentite attività incompatibili con la residenza quali industrie, attività artigianali e comunque altre attività nocive, moleste, maleodoranti, allevamenti di animali e, in genere, tutte quelle attività che comportino disturbo o che contrastino con il carattere prevalentemente residenziale delle Z.T.O. "B1".
8. - Gli indici urbanistici geometrici stereometrici massimi ammissibili riferiti alle Z.T.O. "B1" sono i seguenti:



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona



Z.T.O. "B1" Residenziale di completamento

IF mc/mq 1,5

N° massimo
piani fuori
terra 3

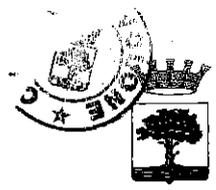
H. max.
fabbricati ml. 10,5

Distanza
minima ciglio
stradale 5,0 ml. per sede stradale di larghezza fino a ml. 7,00
7,5 ml. per sede stradale di larghezza da ml. 7,00 e ml. 15,0
10,0 ml. per sede stradale di larghezza superiore a ml. 15,0

Distanza
minima
confini ml. 5,00.

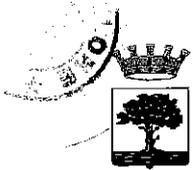
Distanza
minima
fabbricati ml. 10,0

9. - Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- 10.- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, né al fine della verifica della distanza dalle strade, né al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.
- 11.- La distanza dal ciglio stradale deve essere diversa da quella prevista nel presente articolo per consentire l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti al fine di garantire omogeneità di zona.
- 12.- Sono vietate le lavanderie, le autorimesse e simili accessori staccati dal corpo stesso delle costruzioni e gli stessi comunque devono essere organicamente integrati con il fabbricato principale.
- 13.- E' ammessa la costruzione in aderenza qualora esistano fabbricati in confine.
- 14.- Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'Art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.



COMUNE DI BOVOLONE
Provincia di Verona

- 15.- Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso, i nuovi edifici devono essere dotati di standards di parcheggi privati secondo le presenti N.d.A..
- 16.- Per le attività diverse dalla residenza (artigianale, direzionale, commerciale), esistenti da almeno 10 anni, è ammessa la ristrutturazione anche in deroga all'art. 41 comma 6. Non può in ogni caso essere superato l'indice fondiario di zona.



COMUNE DI BOVOLONE
Provincia di Verona

Punto 1 - SOTTOZONA " E 2 "

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo- produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Gli interventi edilizi consentiti sono:

- 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti (art. 4 L.R. n° 24/85).
- 2) Demolizione e ricostruzione in loco degli edifici non classificati come edifici di valore culturale di cui al successivo Punto 8.
- 3) Ampliamento, anche in caso di ricostruzione, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni, fino al volume massimo compreso l'esistente di mc. 800, elevato a 1200 per gli usi agro turistici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/1985;
- 4) Costruzione di case di abitazione nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985. Le nuove case di abitazione devono essere ubicate in aree contigue ad edifici esistenti in modo da formare un unico aggregato abitativo, definito come il complesso degli edifici al servizio del fondo, costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed inscrivibili in un cerchio in raggio massimo di mt. 100 (art. 2 punto h - L.R. 24/85).
- 5) Costruzione di annessi rustici, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, non superiore al 5 per cento del fondo rustico; tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione dei piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o, comunque, a seguito di apposita certificazione, dell'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi.
- 6) Costruzione di impianti a servizio dell'agricoltura per allevamenti agricoli, allevamenti zootecnici - intensivi nel rispetto del D.R.G. n° 7949/89 e delle specifiche disposizioni di cui al successivo Punto 4 e altri insediamenti produttivi agricoli ai sensi dell'Art.6 della L.R. n° 24/85.

Per quanto concerne le serre fisse, si rimanda alla specifica dell'art.6 della L.R. 24/85, commi 9,10,11.

Concorrono a formare il fondo rustico anche le eventuali Sottozone "E" , diverse dalla sottozona "E2" , purché appartenenti alla stessa azienda agricola.



COMUNE DI BOVOLONE
Provincia di Verona

- 8.- Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo. Si devono provvedere adeguati tracciati planimetrici, efficace segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.
- 9.- Il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
- 10.- Le sedi viarie devono essere opportunamente raccordate con i marciapiedi affiancati in modo tale da non creare ostacoli alla percorribilità per la generalità dei cittadini, compresi i portatori di handicap.
- 11.- Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli e privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei drenanti o blocchetti reticolari in calcestruzzo e verde.
- 12.- I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi vive ovvero con alberature.

Art. 84 - Fasce di rispetto

- 1.- Tali zone comprendono le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, delle reti idrauliche storiche, delle strade, dei cimiteri e degli impianti di depurazione, degli elettrodotti e dei pozzi.
- 2.- Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto, sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione venga riportata nelle Tavole grafiche di P.R.G..



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona



3. - All'interno delle fasce di rispetto stradale possono essere organizzate zone a verde, a parcheggio o come deposito temporaneo. E' altresì ammessa la realizzazione o l'ampliamento di strade o di controstrade e la realizzazione di parcheggi pubblici o di impianti per la distribuzione del carburante. E' ammessa altresì la realizzazione di pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, la realizzazione di recinzioni e di reti tecnologiche.
Tutti gli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale debbono essere organizzati in modo da non arrecare danno od ostacolo, nè da pregiudicare la sicurezza del traffico veicolare.
4. - Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3° del Titolo III° delle presenti N.d.A., fatta esclusione per la nuova edificazione, di cui all'Art. 32. La variazione della destinazione d'uso, deve essere concessa qualora essa non arrechi pregiudizio o vincolo alla circolazione viabilistica ed alla funzione della strada prospiciente. Eventuali incrementi di volume ammissibili non possono sopravanzare dagli allineamenti verso strada preesistenti, sempre nel rispetto di quanto contenuto nel precedente capoverso.
5. - All'interno delle fasce di rispetto delle reti idrauliche storiche sono ammessi gli interventi relativi ai servizi tecnologici della rete e le opere di sistemazione idraulica.
6. - All'interno della fascia di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, di sistemazioni a verde pubblico, a verde privato vincolato, di attività agricola, nel rispetto delle funzioni del luogo.
7. - Anche se non espressamente individuate all'interno delle cartografie di P.R.G., i disposti di cui al presente Articolo si applicano all'interno di tutte le fasce di rispetto poste dalla legislazione statale o regionale.
8. - La fascia di rispetto attorno a Villa S.Giovanni è inedificabile; sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso nonchè un ampliamento max di mc. 50 per adeguamento igienico sanitario. Tali interventi devono, comunque, migliorare il contesto ambientale mentre le superfici scoperte devono essere convenientemente equipaggiate con arredo arboreo e arbustivo.
9. - All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non sono consentite destinazioni urbanistiche residenziali e tutte quelle destinazioni che non prevedono la permanenza di persone. Per gli edifici esistenti non sono consentiti interventi con cambio di utilizzo che prevedono la permanenza di persone. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di nuove destinazioni residenziali o altre destinazioni che comunque prevedono la permanenza di persone. Per quanto non espresso si fa riferimento alle prescrizioni dettate dalla DGRV n. 1526 del 11 aprile 2000 e successive modifiche e integrazioni.
10. - Per quanto riguarda la fascia di rispetto del centro di potabilizzazione e dei pozzi si sottolinea che l'ambito segnato sulla tavola 13.1 P.R.G. intero territorio comunale scala 1:5000 è puramente indicativo e che verrà comunque rispettata la distanza prevista in mt. 200 dalla precisa posizione dei pozzi.

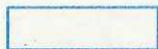
LEGENDA

N.T.



Confine comunale

VINCOLI



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua

Art. 6.1



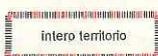
Vincolo paesaggistico di tutela archeologica

Art. 6.2



Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - elementi puntuali

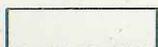
Art. 6.3



Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 - Zona sismica 4

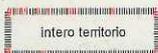
Art. 6.4

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE



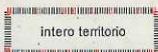
Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 del P.T.R.C.)

Art. 6.5



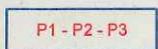
Piano Area Pianure e Grandi Valli Veronesi

Art. 6.5



Piano Area Quadrante Europa - Verona

Art. 6.5



Aree a rischio idraulico in riferimento al PAI

Art. 6.5



Centri storici

Art. 6.5

ALTRI ELEMENTI



Zone Militari / Fascia di Rispetto

Art. 6.6



Cimiteri / Fascia di Rispetto - T.U. Leggi Sanitarie - R.D. 1265/1934

Art. 6.7



Depuratore / Fascia di Rispetto

Art. 6.8



Impianti di telecomunicazione ad uso pubblico

Art. 6.9



Pozzi di prelievo idropotabile / Fasce di rispetto

Art. 6.10



Gasdotti / Fasce di rispetto - D.M. 24.11.1984

Art. 6.11



Elettrodotti / Fasce di rispetto - D.P.C.M. 08/07/2003

Art. 6.12



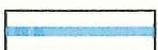
Ferrovia (linea F.S. Verona-Nogara-Bologna) / Fascia di rispetto

Art. 6.13



Viabilità / Fasce di rispetto - D. Lgs. 285/1992

Art. 6.14



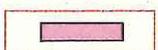
Idrografia / Servitù idraulica

Art. 6.15



Terre ad uso civico

Art. 6.16



Allevamenti zootecnici intensivi / Fascia di rispetto

Art. 6.17

D.G.R.V. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010 e D.G.R.V. 856/2012



Attività a rischio incidente rilevante / Fascia di rispetto

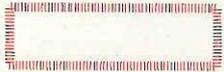
Art. 6.18



Carta delle Invarianti

LEGENDA

N.T.



Confine comunale

INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA



Geosito Parco Valle del Menago

Art. 7.1

INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE



Siepi e filari alberati

Art. 7.2



Aree di interesse paesaggistico

Art. 7.3



Corsi d'acqua

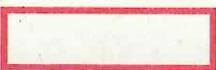
Art. 7.4



Ambito del fiume Menago

Art. 7.5

INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE



Centri storici

Art. 7.6



Ville Venete

Art. 7.7



Sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico (corti rurali ex. art. 10 L.R. 24/85)

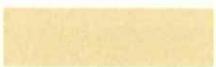
Art. 7.8



Elementi di archeologia industriale

Art. 7.9

INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO-PRODUTTIVA



Territori ad elevata utilizzazione agricola

Art. 7.10



Terre antiche del riso

Art. 7.11



Carta delle Fragilità

LEGENDA N.T.



Confine comunale

COMPATIBILITA' GEOLOGICA



Aree idonee

Art. 8.1

Aree idonee a condizione:

Art. 8.1



a. Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche pessime (torbe)



b. Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche scadenti (limo - argillosi)



c. Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche da mediocri a buone (limi e sabbie - limose)



d. Falda che interferisce con le fondazioni e livelli litologici con caratteristiche geotecniche scadenti (limosi - argillosi)



e. Falda che interferisce con le fondazioni e livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri (limi)



f. Falda che interferisce con le fondazioni e livelli litologici con caratteristiche geotecniche buone (sabbie - limose)



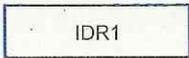
g. Terreni con caratteristiche geotecniche scadenti (cave)



Aree non idonee

Art. 8.1

AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO



Area a ristagno idrico

Art. 8.2



Area esondabile (06: Tr = 100 - 05: Tr = 50)
 h = altezza della lama d'acqua in metri

Art. 8.2

ALTRE COMPONENTI



Corsi d'acqua

Art. 8.3



Fascia di tutela dei corsi d'acqua

Art. 8.4



Interventi di difesa idraulica (Bacini di laminazione - Consorzio di Bonifica Veronese)

Art. 8.5



Aree a rischio archeologico

Art. 8.6





Confine comunale

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI



Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

AZIONI STRATEGICHE



Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

Art. 9.1



Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Produttiva - Commerciale - Direzionale:

Art. 9.1

- Ambiti produttivi di interesse provinciale (Apip) - Ambiti produttivi di interesse comunale (Apic)
 1. consolidati 1. consolidati
 2. con potenzialità di sviluppo strategico 2. non connessi



Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica:

Art. 9.2

A - Residenziale
 A1 - Residenziale "R.S.I." a servizi integrati con la residenza
 B - Direzionale
 C - Commerciale
 D - Produttivo

Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica con Piani Attuativi avviati e non ancora attuati:

● - P.I.R.U.E.A. Caseificio Paradiso

◆ 1. P.U.A. La Maison sas - 2. P.U.A. Baldoni - 3. P.U.A. Graziani



Ambiti di edificazione diffusa

Art. 9.3



Aree / interventi di riqualificazione e riconversione

Art. 9.4



Opere incongrue / Elementi di degrado

Art. 9.5



Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale

Art. 9.6



P - D - C - A
 P - produttivo, D - direzionale, C - commerciale, A - altre

Art. 9.6



Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

Art. 9.7



Servizi di interesse comune di maggior rilevanza/bacini di laminazione:
 A) approvati
 B) di previsione

Art. 9.7



Punti di riferimento urbano

Art. 9.8

AMBITI SIGNIFICATIVI DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE

DA PIANI AREA:

- QUADRANTE EUROPA

- PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI

Art. 9.9



1. Ateneo di ebanisteria
 2. Volano infrastrutturale dei trasporti
 3. Centro Tabacchi



4. Cittadella dello sport di Bovolone



Galleria di Villafontana



Parco dei Mulini



Elementi identificativi del territorio 1: Pieve di San Giovanni Battista



Parco archeologico di Bovolone

VALORI E TUTELE



Centri storici

Art. 9.10



Corti rurali e manufatti significativi

Art. 9.10



Ville Venete: Villa Panteo, Tebaldi, Maestrello - Villa Tosi, Lucato, detta "Il Palazzone" - Villa Barbaro, Avogadro, Scipioni, detta "Palazzo del Vescovo" - Villa Barbaro, Brenzon-Malmignati, Ferrero - Villa Ridolfi, Noris, Graziani - Villa Bottari, Bertoli, Scuola Gagliardi - Corte Cappello Florio - Corte Zampieri - Corte Torti-Montagna, Maestrello

Art. 9.10



Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale:

Corte Tosi detto "Il Palazzone" - Palazzo del Vescovo - Villa Bottari Bertoli, Scuola Gagliardi - Villa Panteo, Tebaldi, Maestrello - Chiesa di San Giovanni in Campagna - Ex scuole femminili - Palazzo Marogna Bottari - Villa Terzi - Complesso della Parrocchia

Art. 9.10



Elementi di archeologia industriale

Art. 9.12



Zone soggette a equipaggiamento ambientale

Art. 9.13



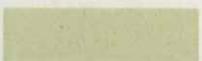
Ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale

Art. 9.14



Corridoio ecologico

Art. 9.15



Stepping stone

Art. 9.15

SISTEMA RELAZIONALE



Viabilità principale di connessione extraurbana
(SP 3ter MEDIANA)

Art. 9.17



Viabilità principale di Progetto di connessione extraurbana
(SP3ter MEDIANA)

Art. 9.18



Viabilità di connessione extraurbana:
SP2 - SP20 - SP21 - SP21A - SP44B - SP45 - SP48 - SP 51

Art. 9.17



Infrastrutture viarie principali - Nuove connessioni di progetto

Art. 9.18



Allargamenti stradali di progetto

Art. 9.18



Viabilità di progetto per soppressione P.L. nella tratta 15:
Verona - Isola della Scala - Legnago del S.F.R.M.

Art. 9.18



Ferrovia (linea F.S. Verona-Nogara-Bologna)

Art. 9.19



Percorsi Ciclo-pedonali

Art. 9.20



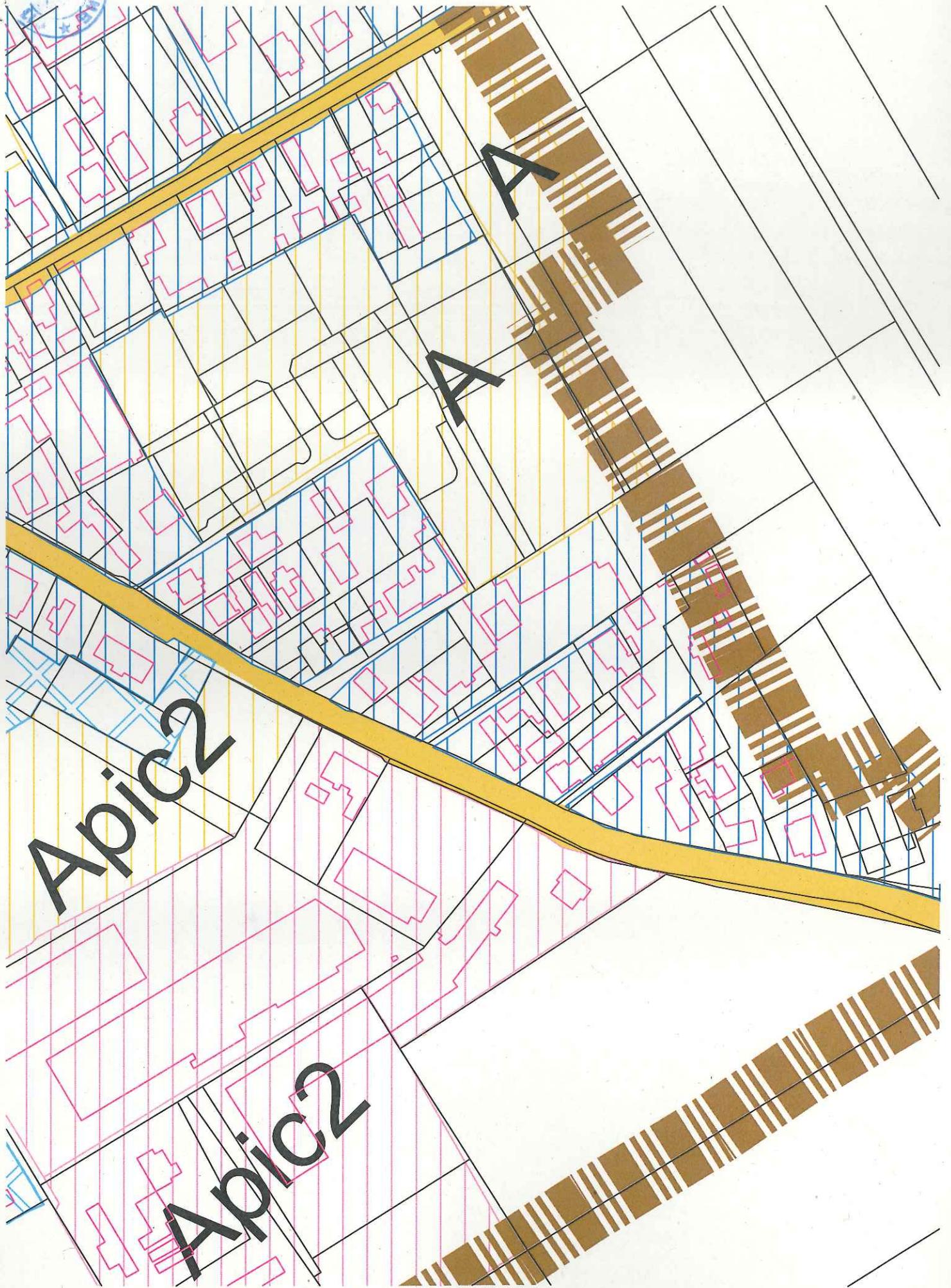
Rotatorie di importanza provinciale di progetto

Art. 9.21



Rotatorie di importanza comunale di progetto

Art. 9.21



Apic2

Apic2

A

A

Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.**ART. 6.17 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCIA DI RISPETTO**

Il P.A.T. individua gli allevamenti zootecnici intensivi presenti nel territorio comunale, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R.V. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con D.D.R. n. 168/2007, con D.G.R.V. n. 3650/2008, D.G.R.V. 329/2010 e D.G.R.V. n. 856/2012.

L'individuazione degli allevamenti riportata nella Tavola 1 del P.A.T. viene aggiornata, al variare delle condizioni rilevate, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, l'ampiezza della fascia di rispetto è calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento della rilevazione ed in particolare al momento della richiesta dell'intervento, sia quest'ultimo derivante dalla modifica dell'allevamento stesso (classe dimensionale) o da una possibile trasformazione territoriale ricadente nella fascia di rispetto.

Nel Quadro Conoscitivo del Piano Regolatore Comunale devono essere riportati, oltre agli allevamenti in quanto elementi generatori di "vincolo", anche le fasce di rispetto (cioè le distanze reciproche) generate dai medesimi; tale dato deve inoltre essere aggiornato, perlomeno su base annua, in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto.

Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (Norme in materia Ambientale). A questo proposito valgono le disposizioni:

- del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009;
- della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole;
- del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152", e sue modifiche e integrazioni, e del vigente Programma di Azione Regionale per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola".

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevati, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione comunicati dalle aziende agli uffici comunali competenti e preposti alle verifiche del caso, o a causa di modifiche normative, dovrà essere depositata in Comune ed all'ULSS una relazione tecnica relativa alla conformità urbanistica dell'intervento, ossia il rispetto delle distanze nonché una valutazione di compatibilità ambientale al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla V.A.S.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere ai sensi del comma 9 bis, del punto 5, lettera d – Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R. n. 856/2012, nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche; comprese le aree di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dimissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.

Tali condizioni di efficacia devono essere riportate nella normativa dello strumento urbanistico e puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa sopra citata: tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali o zootecnici), vigendo comunque il principio di reciprocità. L'attuazione dei suddetti nuovi sviluppi insediativi o delle trasformazioni urbanistiche resta per altro totalmente subordinata al rispetto delle distanze minime reciproche fissate dalle disposizioni sovracomunali vigenti e s.m.i.

Il P.I., disciplina le modalità di rilascio del Credito Edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A., proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.

Il P.I. individua i criteri per l'assegnazione, anche differenziata, dei Crediti Edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso. Il Credito Edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona posta anche in A.T.O. diversi.

Il P.I. individua:

- le fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi, aggiornando il censimento riferito ai dati forniti dalle ULSS competenti sulla base di un'indagine e schedatura puntuale sulle loro caratteristiche, tipologia e modalità di gestione;
- gli edifici soggetti a eventuale demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità dell'eventuale attribuzione e gestione del credito edilizio.

Il P.I. avendo riguardo a quanto previsto dallo specifico atto di indirizzo di cui alla L.R. 11/04 disciplina le distanze minime per gli insediamenti residenziali nei confronti di nuovi insediamenti zootecnici o di un eventuale ampliamento, tenendo conto dei seguenti parametri:

- dimensione dell'insediamento zootecnico in funzione del numero di capi potenziali;
- tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema pulizia;
- sistema di ventilazione;
- sistema stoccaggio e trattamento delle deiezioni.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, il P.I. relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- forme di mitigazione ambientale utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate, le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- che le aree pertinenziali agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali.

Il P.I. potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo.

ART. 6.18 ATTIVITÀ A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE / FASCIA DI RISPETTO

Il P.I. organizza e disciplina il territorio in modo, per quanto possibile, da concorrere a controllare e circoscrivere eventuali incidenti, minimizzarne gli effetti e limitarne i danni per l'uomo, per l'ambiente e per i beni, comunque in coerenza con le disposizioni di cui al D. Lgs. 334/1999 s.m.i. e apposito R.I.R. ai sensi D.M. 09.05.2001.

In merito al deposito di prodotti fitofarmaci – ditta Geofin s.p.a. – Villafontana di Bovolone il P.A.T.:

- individua nella Tav. 1 dei Vincoli la fascia di rispetto di 400 mt corrispondente alla zona di impatto per danni irreversibili di cui al R.I.R. predisposto dalla Ditta; sempre tale R.I.R. evidenzia inoltre una soglia di attenzione su una fascia di 2.500 mt, come terza zona di danni reversibili, sottolineando che per questa terza zona, derivante da dispersioni tossiche, il D.M. 09.05.2001 non definisce alcuna limitazione in termini di compatibilità territoriale, né impone vincoli alla destinazione d'uso del territorio stesso;
- incentiva il trasferimento della ditta Geofin s.p.a. demandando al P.I. la sua delocalizzazione così come ridefinizione/riorganizzazione urbanistica dell'attuale zona ricadente nella fascia di rispetto che attualmente Geofin s.p.a. genera, anche con richiesta di credito per "l'area della programmazione e della pianificazione urbanistica" ricadente all'interno della fascia di rispetto medesima.

ART. 6.19 DISPOSIZIONI PER I PIANI DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Il P.I. recepisce e aggiorna, qualora necessario, il quadro dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente Capo senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

CAPO II DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA INVARIANTI

ART. 7 INVARIANTI

Le invarianti del territorio di Bovolone sono gli elementi ambientali, storici, morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale da tutelare e da valorizzare che vengono assunti come criteri di riferimento progettuale.

dello studio di microzonazione sismica effettuato dal Comune;

- d) valutazione dei carichi ammissibili del sottosuolo, ovvero portanza limite e portanza d'esercizio del sottosuolo, e stima dei cedimenti assoluti e differenziali indotti dalle nuove costruzioni (D.M. 14/01/2008 Testo Unico delle Costruzioni);
- e) in presenza di scarpate naturali e/o artificiali (scavi) si dovrà verificare la stabilità dei versanti.

Per ogni intervento dovrà essere redatta una relazione geognostica e svolte indagini adeguate all'entità dell'intervento.

In riferimento alla normativa vigente, le indagini geognostiche andranno approfondite sino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi.

Sulla base degli studi effettuati nell'ambito del quadro conoscitivo del P.A.T. e della classificazione proposta, sono state individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria di cui al seguente articolo.

In sede di P.I. si potranno rivedere in dettaglio i limiti delle aree della compatibilità geologica indicate dal P.A.T. in base ad uno studio approfondito ad una scala adeguata al tipo di intervento.

ART. 8.1 AREE IDONEE, IDONEE A CONDIZIONE E NON IDONEE

La Carta delle fragilità suddivide il territorio di Bovolone in base alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" in tre zone:

Aree idonee: sono definite le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche e/o geotecniche o vincoli.

In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia. Per le nuove costruzioni va comunque redatta una relazione geologica-geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08.

Aree idonee a condizione: in tali aree l'edificabilità è possibile previa realizzazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 11/03/88 al fine di stabilire le caratteristiche stratigrafiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni come indicato dal D.M. 14/01/2008.

In tali aree l'edificabilità è distinta in 7 categorie caratterizzate da specifiche condizioni:

- Condizione 02a: Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche pessime (torbe);
- Condizione 02b: Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche scadenti (limo – argillosi);
- Condizione 02c: Falda superficiale e livelli litologici con caratteristiche geotecniche da mediocri a buone (limi e sabbie – limose);
- Condizione 02d: Falda che interferisce con le fondazioni e livelli litologici con caratteristiche geotecniche scadenti (limo – argillosi);
- Condizione 02e: Falda che interferisce con le fondazioni e livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri (limi);
- Condizione 02f: Falda che interferisce con le fondazioni e livelli litologici con caratteristiche geotecniche buone (sabbie – limose);
- Condizione 02g: Terreni con caratteristiche geotecniche scadenti (cave).

Aree non idonee: sono rappresentate dalle zone che, oltre ad avere caratteristiche geotecniche da scadenti a pessime, sono caratterizzate dalla presenza della falda freatica nei primi strati di sottosuolo ed, in alcuni casi, soggette a deflusso difficoltoso dovuto alla permeabilità quasi nulla ed a pericolosità idraulica (Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Autorità di bacino del "Fissero Tartaro Canalbianco"). In tali zone è preclusa l'edificazione in genere.

In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d);
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art. 44 comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico. Sono fatti salvi i P.U.A. di iniziativa pubblica approvati e convenzionati.

Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 e il D.M. 14/10/08, (oltre che dalla normativa vigente al momento dell'intervento), e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

In tutte le aree, edifici speciali caratterizzati da eccezionali carichi concentrati o con sotterranei di profondità superiore a m. 6 devono essere oggetto di specifiche indagini geotecniche e geologiche atte a certificarne l'ammissibilità.

In sede di formazione del P.I. si dovranno seguire le seguenti specifiche tecniche a seconda della *compatibilità ai fini urbanistici* e della presenza di *Aree soggette a dissesto idrogeologico*:

nelle zone a rischio idraulico non si dovranno eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in aderenza alle strutture arginali in modo da non comprometterne la stabilità;

nelle Aree idonee non vi sono limiti alla normale edificazione;

nelle Aree idonee a condizione l'edificabilità è possibile, ma è richiesta l'elaborazione, nell'ambito degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo Intervento diretto, di uno studio di maggior dettaglio geologico geotecnico- idrogeologico al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione, nonché le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/01/2008 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico. Le prescrizioni sono specifiche per le diverse tipologie, come specificato in Tabella 1:

Tabella 1 - Specifica tecnica delle condizioni di edificabilità in aree idonee a condizione		
Condizione	Descrizione	Prescrizioni
Condizione 02a	Sono indicate le aree della piana valliva lasciata dall'Adige caratterizzate da litologie pessime, soggette a criticità idrogeologiche e/o idrauliche. Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di terreni con un'elevata percentuale di materia organica altamente compressibili i quali, essendo praticamente impermeabili e caratterizzati dalla presenza della falda tra 0,0 e 2,0 m da p.c., sono soggetti a deflusso difficoltoso.	In queste aree devono essere condotte specifiche indagini al fine di stabilire le caratteristiche stratigrafiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni come indicato dal D.M. 14/01/2008. In maniera particolare sarà necessario individuare lo spessore di sedimenti torbosi in modo tale da impostare le fondazioni in corrispondenza dei livelli litologici aventi caratteristiche geotecniche migliori. Essendo zone soggette a deflusso difficoltoso si consiglia di prevedere un idoneo sistema di raccolta delle acque piovane così da evitare il ristagno superficiale. Vista la presenza della falda negli strati superficiali di sottosuolo è fortemente sconsigliata l'esecuzione di vani interrati, che in nessun caso dovranno essere costituiti da locali abitabili o interessati da soggiorno prolungato delle persone. Si consiglia, nel caso, di predisporre adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle opere interrate.
Condizione 02b	Sono indicate le aree caratterizzate da litologie scadenti, soggette a criticità idrogeologiche e/o idrauliche. Si tratta di aree con terreni superficiali prevalentemente limoso - argillosi, poco permeabili, caratterizzati dalla presenza della falda tra 0,0 e 2,0 metri da p.c.	In queste aree devono essere condotte specifiche indagini al fine di stabilire le caratteristiche stratigrafiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni come indicato dal D.M. 14/01/2008. In maniera particolare sarà necessario individuare lo spessore di sedimenti limoso - argillosi in modo tale da impostare le fondazioni in corrispondenza dei livelli litologici con caratteristiche geotecniche migliori. Vista la presenza della falda negli strati superficiali di sottosuolo è fortemente sconsigliata l'esecuzione di vani interrati, che in nessun caso dovranno essere costituiti da locali abitabili o interessati da soggiorno prolungato delle persone. Si consiglia, nel caso, di predisporre adeguati sistemi di

		impermeabilizzazione delle opere interrato.
Condizione 02c	Sono indicate le aree caratterizzate da litologie da mediocri a buone, soggette a criticità idrogeologiche e/o idrauliche. Si tratta di aree con terreni superficiali prevalentemente limosi e limoso - sabbiosi caratterizzati dalla presenza della falda tra 2,0 e 3,5 metri da p.c..	In queste aree devono essere condotte specifiche indagini al fine di stabilire le caratteristiche stratigrafiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni come indicato dal D.M. 14/01/2008. Vista la presenza della falda negli strati superficiali di sottosuolo che potrebbe interferire con le fondazioni, si consiglia di predisporre adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle opere nel sottosuolo.
Condizione 02d	Sono indicate le aree caratterizzate da litologie scadenti, soggette a criticità idrogeologiche e/o idrauliche. Si tratta di aree con terreni superficiali prevalentemente limoso - argillosi poco permeabili caratterizzati dalla presenza della falda tra 2,0 e 3,5 metri da p.c..	In queste aree devono essere condotte specifiche indagini al fine di stabilire le caratteristiche stratigrafiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni come indicato dal D.M. 14/01/2008. In maniera particolare sarà necessario individuare lo spessore di sedimenti limoso - argillosi in modo tale da impostare le fondazioni in corrispondenza dei livelli litologici con caratteristiche geotecniche migliori. Vista la presenza della falda negli strati superficiali di sottosuolo che potrebbe interferire con le fondazioni, si consiglia di predisporre adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle opere nel sottosuolo.
Condizione 02e	Sono indicate le aree caratterizzate da litologie mediocri, soggette a criticità idrogeologiche e/o idrauliche. Si tratta di aree con terreni superficiali prevalentemente limosi caratterizzati dalla presenza della falda tra 2,0 e 3,5 metri da p.c..	In queste aree devono essere condotte specifiche indagini al fine di stabilire le caratteristiche stratigrafiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni come indicato dal D.M. 14/01/2008. Vista la presenza della falda negli strati superficiali di sottosuolo che potrebbe interferire con le fondazioni, si consiglia di predisporre adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle opere nel sottosuolo.
Condizione 02f	Sono indicate le aree caratterizzate da litologie buone ma soggette a criticità idrogeologiche e/o idrauliche. Si tratta di aree con terreni superficiali prevalentemente sabbiosi e sabbioso - limosi caratterizzati dalla presenza della falda tra 2,0 e 3,5 metri da p.c..	In queste aree devono essere condotte specifiche indagini al fine di stabilire le caratteristiche stratigrafiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni come indicato dal D.M. 14/01/2008. Vista la presenza della falda negli strati superficiali di sottosuolo che potrebbe interferire con le fondazioni, si consiglia di predisporre adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle opere nel sottosuolo.
Condizione 02g	Con questa classe di condizionalità sono state indicate le aree interne alle cave abbandonate o dismesse usate in tempi passati per l'estrazione dell'argilla o della sabbia. Essendo oggi morfologicamente poco evidenti si presume che in seguito all'interruzione dell'attività siano state riempite con del materiale di riporto o rimaneggiato. Dal punto di vista idrogeologico si tratta di aree caratterizzate dalla presenza della falda tra 0,0 e 2,0 metri o tra 2,0 e 3,5 metri da p.c..	In queste aree va fatto unicamente riferimento alle disposizioni della vigente L.R. 44/1982. Tuttavia si consiglia di condurre specifiche indagini al fine di stabilire le caratteristiche stratigrafiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni come indicato dal D.M. 14/01/2008. In maniera particolare potrebbe risultare necessario verificare lo spessore dell'eventuale terreno di origine antropica in modo tale da impostare le fondazioni in corrispondenza dei livelli litologici con caratteristiche geotecniche buone, nonché la natura del terreno stesso predisponendo idonee analisi di laboratorio tali da escludere la presenza di possibili fonti di inquinamento. Vista la presenza della falda negli strati superficiali di sottosuolo che potrebbe interferire con le fondazioni, si consiglia di predisporre adeguati sistemi di impermeabilizzazione delle opere nel sottosuolo.

Nelle Aree non idonee non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d);

- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44 comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.
- Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico.

ART. 8.2 AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO

Trattasi di aree soggette a dissesto idrogeologico che potrebbero essere interessate da rischio di esondazioni per innalzamento della falda, con rischio ristagno idrico derivante dalla presenza di depressioni topografiche con scarsa permeabilità dei terreni.

Prescrizioni

1. Per gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo e le opere di mitigazione idraulica in tali aree si rimanda all'art. 8.1 delle presenti Norme (Aree idonee a condizione – Condizione 02a).
2. In ogni caso devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli A.T.O.
3. Le problematiche di difficoltà di deflusso e/o ristagno idrico andranno valutate e andranno previsti opportuni sistemi di regimazione e/o di intervento di mitigazione: ogni tipologia di intervento deve essere comunicata alle competenti Autorità Idrauliche per un parere in merito.

Direttive

1. Il P.I. disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni fornite dalle competenti Autorità Idrauliche in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.A.T.
2. Il P.I. sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, potrà ridefinire i limiti delle aree dissesto idraulico (aree esondabili o a ristagno idrico) rappresentati nella Tavola 3, senza che ciò costituisca variante al P.A.T., giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica allegata al P.I.:
 - relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati;
 - redazione di una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche;
 - realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio.
3. Il P.I. valuta la possibilità di individuare con idonea destinazione urbanistica, sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione, localizzate se del caso anche in ambiti esterni al dissesto idrico qualora tecnicamente giustificabili.
4. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il P.I. valuta anche le possibilità di operare attraverso programmi complessi, o applicando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui alla L.R. 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti, così come disciplinato dalle presenti Norme.
5. Deve essere sempre prevista la realizzazione della rete delle acque bianche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione.
6. Eventuali riporti di terreni sciolti devono avere uno spessore di circa 1 metro di buona permeabilità.

ART. 8.3 CORSI D'ACQUA

Il P.A.T. individua le principali risorse acquifere di superfici quali i torrenti, i progni, i rii, i canali, come considerati nei loro elementi costitutivi quali gli alvei, greti, argini, briglie, aree golenali, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica, guadi, e con i vari caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.

Prescrizioni

1. Sono sempre consentite, da parte degli Enti proprietari, le opere di difesa idrogeologica e di messa in sicurezza del territorio, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei, il ripristino delle aree ripariali e dei cedimenti, le difese delle sponda, briglie, traverse, ecc. da realizzarsi con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.

- accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.

Il P.I. valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il P.I. valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli A.T.O.

Direttive, prescrizioni e vincoli inerenti alla compatibilità idraulica (impermeabilizzazione suoli, trattamento delle acque di pioggia, ecc.) dovranno essere in accordo con quanto indicato dal Piano di Tutela delle Acque (D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009 integrato dalla D.G.R.V. n. 842 del 15.05.2012 e dalla D.G.R.V. n. 1770 del 28.08.2012) in riferimento all'allegato A3 "Norme tecniche di attuazione" e in particolare agli artt. 38, 39, 40.

ART. 8.9 MOVIMENTI TERRA

Negli ambiti collinari l'esecuzione di movimenti di terra, mediante scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve essere posto particolare riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988 e s.m.i.

Il materiale di riporto deve rispettare il D. Lgs 152/2006 e s.m.i. e la D.G.R.V. 2424/2008 e s.m.i. e del D.M. 161 del 10.08.2012 relativamente alla caratterizzazione qualitativa delle terre e rocce da scavo.

Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera.

In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologica-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

CAPO IV AMBITI DELLA TRASFORMABILITÀ

ART. 9 AZIONI STRATEGICHE E DI TUTELA

ART. 9.1 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i Centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale, quelle produttive – commerciali – direzionali, esistenti o in fase di realizzazione, nonché le aree relative ai servizi di interesse comune esistenti o meno.

La Tavola 4 "Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità", individua gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale", gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Produttiva – Commerciale – Direzionale".

Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata e gli ampliamenti indicati graficamente e/o descritti nelle schede A.T.O.

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi qualora ritenuti necessari dal P.I., o della specifica normativa del Centro Storico qualora presente. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata derivanti da strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati valgono i parametri insediativi e le destinazioni d'uso ammesse dagli stessi.

Infine, in riferimento alle N.T. del P.T.C.P. per il sistema Insediativo Produttivo (artt. 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60), il P.A.T.:

A) persegue obiettivi di riordino e qualificazione morfologica del sistema insediativo mediante:

- razionalizzazione e riordino della struttura degli insediamenti produttivi esistenti al momento dell'adozione del Piano, sia per ridurre e meglio gestire l'impatto sul territorio, sia per affrontare in maniera più efficace lo sviluppo degli ambiti produttivi riconosciuti;*
- qualificazione degli ambiti riconosciuti sotto l'aspetto qualitativo e infrastrutturale;*

c) *individuazione delle modalità e delle progettualità utili e necessarie a rivalutare e sviluppare la funzione degli ambiti produttivi strategici, anche attraverso l'intervento del privato.*

B) seguendo gli indirizzi del P.T.C.P., all'interno degli "ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva – commerciale – direzionale", **individua:**

a) Ambiti produttivi di interesse provinciale (Apip), distinti in:

1. **consolidati** *"insiemi di aree produttive rilevanti per l'entità degli insediamenti in essere, della loro specializzazione e in taluni casi anche per l'entità delle residue potenzialità edificatorie previste negli strumenti comunali vigenti, ma che non appaiono indicati per le politiche di ulteriore significativa espansione dell'offerta insediativa in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale e urbanistica o di limiti di infrastrutturazione"*

2. **con potenzialità di sviluppo strategico** *"insiemi di aree produttive che si valutano suscettibili di politiche di ulteriore espansione insediativa in relazione all'assenza o scarsità di condizionamenti ambientali o urbanistici e alla valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali e in particolare ai nodi della rete viaria provinciale o regionale"*

b) Ambiti produttivi di interesse comunale (Apic), distinti in:

1. **consolidati** *"insiemi di aree produttive previste negli strumenti comunali vigenti, non ricomprese tra gli ambiti produttivi di interesse provinciale, che non presentano per il loro mantenimento particolari problemi in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per i quali si prescrive la destinazione alle attività artigianali e di piccola industria strettamente connesse all'abitato"*

2. **non connessi** *"aree produttive esistenti o comunque convenzionate con il Comune, non ricomprese negli insiemi sopra descritti e la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali in sede di pianificazione comunale (Piani degli Interventi) si prescrive una specifica analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione"; nel caso di ambiti produttivi di interesse comunale non connessi in cui ricadono:*

- *"aree / interventi di riqualificazione e riconversione individuati nel P.A.T. con apposita grafia e simbologia e disciplinati dal successivo art. 9.4, la sopracitata analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione, deve intendersi assorbita dalle modalità attuative prescritte con l'art. 9.4.*

Ambiti produttivi di interesse provinciale

1. Per l'ambito produttivo di interesse provinciale (individuato nell'A.T.O. 3 – Produttivo Capoluogo), la Provincia e il Comune, di concerto tra loro ed anche o per stralci di dimensioni che possano considerarsi funzionali, redigono uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'ambito in questione con particolare attenzione allo sviluppo in relazione alle necessità:

- a) di potenzialità insediativa rispetto all'utilizzo delle aree residue e di quelle derivanti da dismissioni;
- b) di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche;
- c) di miglioramento delle condizioni di accessibilità per le merci e per le persone anche con i servizi di trasporto collettivo locale e delle opportunità di organizzazione della logistica;
- d) di qualificazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori;
- e) di qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti anche attraverso la definizione di alcuni criteri guida;
- f) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi energetici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di ottimizzazione energetica, di cogenerazione e ove ve ne siano le condizioni, anche di produzione energetica nell'ambito stesso;
- g) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi idrici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di riciclo di riutilizzo irrigua delle risorse in uscita dalla depurazione, nonché di eventuale realizzazione di reti acquedottistiche dedicate, alimentate con acque grezze di origine superficiale;
- h) della valutazione dell'entità e tipologia dei rifiuti prodotti nell'ambito, delle caratteristiche di pericolosità, delle opportunità di riutilizzo, recupero e riciclo, nonché di eventuale realizzazione di reti di raccolta per filiera e/o tipologia, in condizioni di sicurezza.

2. Sulla base dei risultati delle suddette valutazioni, la Provincia e il Comune, ed eventuali altri soggetti anche privati, sottoscrivono un accordo ai sensi della L.R. 11/2004, finalizzato alla programmazione e realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità esplicabili dall'ambito studiato ed a eliminare gli elementi negativi rilevati, anche utilizzando risorse private.

3. In tale ambito produttivo di interesse provinciale è possibile la realizzazione di centri logistici da destinare alle attività di protezione civile (stoccaggio materiali, formazione, allestimento).

Ambito produttivo di interesse provinciale consolidato (Apip1)

1. Per l'ambito produttivo di interesse provinciale consolidato l'accordo da sottoscrivere ai sensi della L.R. 11/2004, sulla base dei risultati delle valutazioni di cui al precedente comma, con elenco lett. da a) a h), dovrà essere finalizzato al recupero del valore urbanistico dell'area attraverso la riqualificazione funzionale dell'ambito, anche con l'inserimento di nuove tipologie edilizie e la previsione dei necessari servizi innovativi per le imprese.

2. Oltre a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, o a quanto previsto a seguito dell'approvazione dell'accordo di cui all'articolo precedente, per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale consolidato, potranno essere previsti ampliamenti degli ambiti rilevati sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato sugli strumenti urbanistici comunali al momento dell'adozione del PTCP. L'ampliamento di cui al periodo precedente è ammesso in relazione ad esigenze, non diversamente soddisfacibili, di sviluppo di attività produttive che debbano insediarsi, già insediate nell'ambito e che debbano trasferirsi, o di eventuale reinsediamento di attività già insediate nel Comune in cui l'ambito ricade o in altri Comuni. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili (Strutture scolastiche, sanitarie e sportive) di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

3. Nell'ambito produttivo di interesse provinciale consolidato possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al comma 2 esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

Ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico (Apip2)

1. Per l'ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico l'accordo da sottoscrivere ai sensi della L.R. 11/2004, sulla base dei risultati delle valutazioni di cui al precedente comma, con elenco lett. da a) a h), dovrà essere finalizzato al soddisfacimento dei fabbisogni di sviluppo collegati alla produzione mediante la riqualificazione funzionale dell'ambito e il possibile ampliamento territoriale.

2. Fino all'approvazione dell'accordo di cui al comma precedente, gli strumenti comunali potranno prevedere ampliamenti degli ambiti rilevati sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato negli strumenti urbanistici comunali vigenti. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri abitati di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

3. Nell'ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico possono essere ammesse deroghe relative alle distanze di cui al comma precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

Ambiti produttivi di interesse comunale (Apic)

1. Ogni ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico



comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate. In deroga a quanto previsto al primo periodo del presente comma, i Comuni dichiarati montani o parzialmente montani dalle vigenti normative potranno motivatamente ridurre la distanza minima sopra riportata.

2. Possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al comma precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

3. Per gli ambiti produttivi di interesse comunale classificati come non connessi dovranno essere previste trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo, finalizzate in particolare:

- a. per aree adiacenti a zone urbane, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità slow ed infrastrutture in genere atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;
- b. per aree non adiacenti a zone urbane, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.

Il P.I.:

1. precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina;
2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;
4. indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
5. individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:
 - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc.);
 - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
 - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali,
 - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico.
6. procede alla disciplina del sistema Insediativo Produttivo secondo quanto previsto dal P.A.T. in riferimento al P.T.C.P.

Le definizioni di cui ai punti precedenti dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa e avendo soprattutto cura di verifica che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella V.A.S.

Il P.I., inoltre, disciplina gli interventi volti a:

- A. migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;

- riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (infrastrutture stradali, corsi d'acqua, ecc.);
 - mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
 - rafforzamento dell'identità e immagine urbana;
 - eliminazione delle barriere architettoniche;
- B. promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, mediante:
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 7 (invarianti);
 - interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
 - riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;
 - recupero e riqualificazione urbanistico-ambientale delle aree con attività dismesse applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori.

Il P.I. valuta la compatibilità delle attività e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:

- trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili;
- mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.

Inoltre, sempre in sede di P.I.:

- 1) Sulla scorta delle valutazioni che la Provincia ed il Comune effettueranno di concerto come riportato al «punto 1 degli Ambiti produttivi di interesse provinciale», verranno privilegiati gli insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge e standard di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione. Ulteriore obiettivo è il miglioramento della qualità produttiva ed ambientale degli insediamenti, favorendo l'inserimento ambientale degli insediamenti esistenti ed il perseguimento di strategie riconducibili alle APEA (Aree Produttive ecologicamente Attrezzate) per i nuovi insediamenti.
- 2) In fase di predisposizione degli strumenti attuativi degli ambiti destinati ad attività produttive occorrerà applicare le disposizioni dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 attivando la procedura della Verifica di Assoggettabilità sulla base dell'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, degli indici di edificabilità, degli usi ammessi, dei contenuti planivolumetrici nonché dei contenuti tipologici e costruttivi degli interventi.

ART. 9.2 AREE DELLA PROGRAMMAZIONE E DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il P.A.T. individua le aree allo stato attuale non interessate da processi di urbanizzazione consolidata per le quali nel vigente P.R.G. sussistono già previsioni di loro trasformazione da territorio agricolo a aree con destinazione Residenziale, Commerciale, Produttiva.

All'interno di tali aree il P.A.T. individua altresì, con apposita simbologia, le aree con Piani Attuativi avviati e non ancora attuati, quali:

- contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti, in particolare:
 1. recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art. 11.
 2. riordino degli ambiti di edificazione individuati, secondo le modalità e i criteri di cui all'art. 9.3.

c) Accessibilità

- riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale e provinciale che si dirama e da accesso agli A.T.O. di carattere ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T. indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

ART. 13.6 SCHEDE NORMATIVE DEGLI A.T.O.

A seguire vengono riportati i parametri teorici di dimensionamento generali e per singolo A.T.O., nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di Piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate.

Le schede delle A.T.O. risultano articolate in:

1 – Identificazione

(descrizione morfologica ed insediativa sintetica)

2 – Definizione degli obiettivi locali più significativi per l'A.T.O. contenenti eventuali indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto, in base alle seguenti voci:

- azioni a carattere ambientale (naturale o edificato),
- insediamenti,
- viabilità.

3 – Dimensionamento del carico aggiuntivo residenziale, attività compatibili con la residenza, turistico-ricettivo, produttivo e degli standards.

A.T.O. di seguenti tipi:

- **Sistema insediativo:**
 - ATO 1 – Bovolone/Crosare
 - ATO 2 – Villafontana
- **Sistema produttivo:**
 - ATO 3 – Produttivo Capoluogo
- **Sistema ambientale:**
 - ATO 4 – Agricolo di pianura est
 - ATO 5 – Agricolo di pianura ovest

ATO 5 – AGRICOLO DI PIANURA OVEST**1. Identificazione**

L'A.T.O. 5 – AGRICOLO DI PIANURA OVEST si colloca nella porzione occidentale del territorio comunale e racchiude al proprio interno le aree agricole pianeggianti che si sviluppano a ovest del fiume Menago, del Capoluogo e del distretto produttivo. Il territorio è attraversato dalla viabilità extraurbana di carattere provinciale e presenta i caratteri tipici del territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di piccoli aggregati e nuclei sparsi, per lo più legati all'attività agricola, attività produttive fuori zona e corti rurali. Al suo interno è presente una forte prevalenza di caratteri della rete ecologica rappresentati principalmente dal corridoio del fiume Menago e dal parco dei Mulini che dividono nettamente l'A.T.O. di pianura ovest dall'A.T.O. di pianura est, dal Capoluogo e dal distretto produttivo. L'accessibilità all' A.T.O. è garantita dalla viabilità comunale esistente e dalla S.P. n. 24 oltre che dalla rete di percorsi escursionistici e ciclopeditoni presenti al suo interno.

2. Obiettivi locali**2.1 – Ambiente**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (villa veneta, edifici a valore monumentale-testimoniale, architettonico/culturale, corti rurali, manufatti significativi), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- promozione della conoscenza/fruizione turistico-ricreativa-culturale del territorio e del recupero e valorizzazione della struttura storico-monumentale-testimoniale;
- valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nell'A.T.O. attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette, utile alla conservazione della biodiversità;
- interventi di riqualificazione e valorizzazione delle caratterizzazioni naturalistico-ambientali dell'A.T.O. con rimozione elementi di degrado e predisposizione di una rete di elementi esistenti e/o programmati afferenti il turismo del territorio e l'ospitalità in campagna (percorsi pedonali e ciclopeditoni, aree di sosta attrezzata, strutture per attività didattico/culturali/museali, percorsi di visita di interesse naturalistico, ecc.). Gli interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. dovranno integrarsi e raccordarsi con quelli per gli A.T.O. 4 – AGRICOLO DI PIANURA EST, A.T.O. 1 – BOVOLONE/CROSARE e A.T.O. 2 – VILLAFONTANA, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale;
- promozione e sviluppo delle attività lavorative agricole/economiche tipiche legate al turismo e marketing del territorio (strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, ospitalità in campagna, attività connesse con la fruizione turistico/ricreativa del territorio aperto, ecc.).

2.2 – Insediamenti

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (Villa veneta, edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale, corti rurali, manufatti significativi), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione delle esigenze residenziali, delle attività agricole, e a promozione dell'attività agrituristica nei nuclei abitati individuati all'interno dell'A.T.O. (tali interventi dovranno essere principalmente volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) oltre che per la predisposizione di "luoghi attrezzati" per la sosta, visitazione e ospitalità in campagna e per attività ludico-ricreative, da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a interventi di riqualificazione e riconversione di aree e strutture esistenti diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale dell'A.T.O.

2.3 - Accessibilità

- Riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuove connessioni di progetto, anche a carattere extraurbano e allargamenti di viabilità esistente;
- predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopedonali, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali, produttive e turistico/ricettive da previsione P.A.T.;
- attività agricole, didattico-culturali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

4. Dimensionamento

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 29.951 mq

Previste = 126.471 mq

mq/abitante = 50,33 mq/ab

4.1 Previsione P.A.T.

A.T.O. 5 - AGRICOLO DI PIANURA OVEST					
Sup. A.T.O. = 15.925.895 mq					
Abitanti residenti = 595					
Carico insediativo aggiuntivo e per riqualificazioni/riconversioni abitante teorico 150 mc				Standards urbanistici richiesti	
				Primari	Secondari
A	Residenziale	mc	8.000	15mq/ab	15mq/ab
B	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	2.666	100mq/100 mq S.L.P.	
C	Industria e artigianato - sup. di zona	mq	0	10mq/100 mq sup. di zona	
D	Turistico-ricettivo	mc	0	15mq/100mc	
TOTALE		Ab. teorici (A)		Standards urbanistici	
		53		A:	1.590 mq
				B:	2.666 mq
				C:	mq
				D:	0 mq
				Standards complessivi = 4.256 mq	