

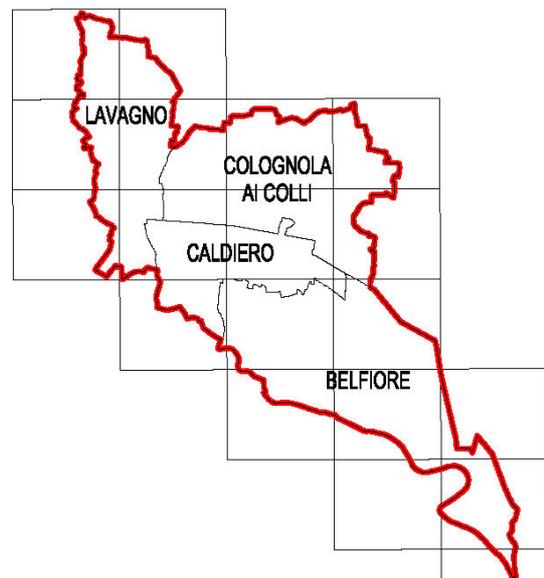
**COMUNI DI: BELFIORE  
CALDIERO  
COLOGNOLA AI COLLI  
LAVAGNO**  
**Provincia di Verona**

**P.A.T.I.**  
Lg.Reg. 23 Aprile 2004 n.11  
art.16

**NORME TECNICHE**

**APPROVATE CON LA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL**

**DICEMBRE 2007**



**GRUPPO PROGETTAZIONE P.A.T.I.**

Coordinatore Regionale  
**MAURO GRISON ARCHITETTO**

Coordinatore intercomunale  
**PIERGIORGIO TOMBOLAN ARCHITETTO**

**ROBERTO SBROGIÒ ARCHITETTO**  
collaboratori: dott. urb. Leonardo Pellegrini Cipolla  
geom. Enrico Morando

**GIOVANNI MONTRESOR INGEGNERE**  
**AMEDEO MARGOTTO ARCHITETTO**  
collaboratori: ing. Ilaria Segala  
operatore sistemi informatici: Roberto Zanoni

**VALENTINO GOMITOLO ARCHITETTO**  
collaboratori: dott.ssa Chiara Bonamini  
operatore sistemi informatici: Gianantonio Zorzella

**PIERANTONIO CAVALLARO ARCHITETTO**  
collaboratori: dott. Federico Cavallaro

**LINO GARBIN ARCHITETTO**  
collaboratori: arch. Maria Beatrice Parisi

**I Sindaci**

**Responsabili  
Uffici Tecnici Comunali**

Comune di Belfiore

geom. Luigi Citron

Comune di Caldiero

arch. Matteo Faustini

Comune di Colognola ai Colli

geom. Giancarlo Zenaro

Comune di Lavagno

geom. Michele Rossi

## INDICE

<b>Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>Art. 1 – Contenuti del P.A.T.I.</b>	<b>5</b>
<b>Art. 2 – Elaborati del P.A.T.I.</b>	<b>9</b>
<b>Art. 3 – Disposizioni transitorie</b>	<b>10</b>
<b>Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO</b>	<b>11</b>
<b>Art. 4 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali</b>	<b>11</b>
4.1 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto	11
4.2 Invarianti	12
4.3 Fragilità	13
4.4 Azioni di tutela	14
4.5 Azioni strategiche	14
<b>Art. 5 - Assetto del territorio intercomunale e definizione degli obiettivi locali</b>	<b>16</b>
<b>Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO</b>	<b>18</b>
<b>Art. 6 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto</b>	<b>18</b>
6.1 Vincoli	18
6.2 Rete Natura 2000	19
6.3 Pianificazione di livello superiore	20
6.4 Vincolo sismico – zona 3 – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche	21
6.5 Fasce di rispetto e zone di tutela	21
6.6 Disposizioni per i Piani degli Interventi (P.I.)	24
<b>CAPO 1- SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO</b>	<b>25</b>
<b>Art. 7 - Fragilità</b>	<b>25</b>
7.1 Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico	25
7.2 Idoneità edificatoria dei terreni	25
7.3 Tutela idraulica	28
7.4 Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi	31
7.5 Aree soggette a dissesto idrogeologico	32
7.5.1 Area di frana attiva	32
7.6 Faglie certe o presunte	32
7.7 Discariche	33
7.8 Cave	33
7.8.1 Cave attive	33
7.8.2 Cave abbandonate e/o dismesse	33
7.9 Zone umide	34
7.10 Pozzi per acquedotti pubblici, pozzi termali, sorgenti	34

7.11 Attività soggetta a Rischio di Incidente Rilevante – D.Lgs. 334/1999	34
7.12 Movimenti di terra	35
7.13 Ambiti di tutela degli elementi di interesse naturalistico	35
7.14 Ambiti di tutela degli elementi di interesse paesaggistico	36
7.15 Tutela di risorsa termale	37
<b>Art. 8 - Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico</b>	<b>38</b>
8.1 Invarianti di natura geologica	38
8.1.1 Corsi d'acqua principali, corsi d'acqua minori e arginature principali	39
8.1.2 Golene	39
8.1.3 Invaso artificiale di progetto	40
8.1.4 Sorgenti termali	40
8.1.5 Cime collinari e creste di displuvio	41
8.1.6 Orli di scarpata con altezza >5 m e con altezza <5m	41
8.1.7 Vallecole	41
8.2 Annullato	42
8.3 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	42
8.3.1 Rete Natura 2000 – Sito di Interesse Comunitario IT3210042	42
8.3.2 Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici	42
8.3.3 Aree boschive	44
8.3.4 Aree di pregio paesaggistico	44
<b>Art. 9 - Azioni di tutela del Sistema ambientale e paesaggistico</b>	<b>46</b>
9.1 Ambiti preferenziali per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali e culturali e Ambiti territoriali da precisare con il P.I. cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione, valorizzazione	46
9.2 Matrici naturali primarie	47
9.3 Coni visuali	47
<b>Art. 10 - Azioni strategiche del Sistema ambientale e paesaggistico</b>	<b>48</b>
10.1 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie	48
10.2 Mitigazione dell'impatto visivo e acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti	48
10.3 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture	49
10.4 Zone di ammortizzazione della pressione dei sistemi insediativi sugli spazi aperti	49
10.5 Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclopedonali	50
10.6 Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto	50
<b>Art. 11 – Territorio agricolo</b>	<b>52</b>
11.1 Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti	52
11.2 Edificabilità	52
11.3 – Allevamenti	57

<b>CAPO 2 - SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>59</b>
<b>Art. 12 - Invarianti di natura storico-monumentale</b>	<b>59</b>
12.1 Ambiti dei centri storici	59
12.2 Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico	62
12.3 Individuazione e classificazione degli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte	62
12.3.1 Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie	63
12.4 Fortificazioni storiche, cippi significativi, elementi di archeologia industriale	70
12.5 Strade e percorsi storici principali	71
12.6 Siti archeologici	71
<b>Art. 13 - Azioni di tutela del sistema insediativo</b>	<b>73</b>
13.1 Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali	73
<b>Art. 14 - Azioni strategiche del sistema insediativo</b>	<b>74</b>
14.1 Aree di urbanizzazione consolidata	74
14.2 Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica	76
14.3 Linee preferenziali di sviluppo insediativo	76
14.4 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi e Ambito per la realizzazione di volumi a servizio del programma complesso	78
14.5 Interventi di riqualificazione e riconversione	79
14.6 Elementi di degrado e opere incongrue	80
14.7 Riqualificazione della Padana Superiore e del suo tessuto insediativo di bordo	80
14.8 Ambiti dell'edificazione diffusa	81
14.9 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e Servizi di interesse sovracomunale	83
14.10 Punti di riferimento urbano	84
14.11 Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità	85
14.12 Medie /grandi strutture di vendita	86
14.13 Attività produttive/commerciali in zona impropria	87
14.14 Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n.447/1998 e successive modificazioni)	87
14.15 Barriere infrastrutturali e Barriere naturali	88
14.16 Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico	88
14.17 Compatibilità ambientale degli interventi	89
<b>Art. 15 – Invarianti di natura funzionale</b>	<b>90</b>
15.1 Servizi, attrezzature, luoghi di interesse territoriale	90
15.1.1 Terme di Caldiero	91
15.1.2 Centro Integrato per la promozione della salute	91
15.1.3 Forte San Briccio	91
15.1.4 Centro Servizi all'impresa e all'uomo	91
<b>Art. 16 – Perequazione urbanistica e credito edilizio - disposizioni generali</b>	<b>92</b>
16.1 Perequazione urbanistica	92
16.2 Credito edilizio	93

<b>Art. 17 - Sistema Stradale</b>	<b>94</b>
17.1 Criticità	94
17.2 Invarianti di natura funzionale – Autostrada	95
17.3 Azioni strategiche del Sistema stradale	95
17.4 Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico	99
17.5 Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile	99
<b>Art. 18 - Sistema ferroviario</b>	<b>100</b>
18.1 Invarianti di natura funzionale - Ferrovia, ferrovia ad alta capacità di progetto e stazione	100
<b>Titolo IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)</b>	<b>101</b>
<b>Art. 19 - Generalità</b>	<b>101</b>
19.1 Dimensionamento	101
19.2 Utilizzo della zona agricola	103
<b>Art. 20 – Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico</b>	<b>105</b>
<b>Art. 21 – Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo</b>	<b>108</b>
<b>Art. 22 – Schede normative degli A.T.O.</b>	<b>111</b>
A - COMUNE DI LAVAGNO	112
B - COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI	136
C - COMUNE DI CALDIERO	190
D - COMUNE DI BELFIORE	223

## **Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Contenuti del P.A.T.I.**

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei comuni di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Lavagno è redatto con i contenuti di cui agli artt. 13 e 16 della L.R.11/2004.

La disciplina del P.A.T.I.:

- recepisce le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- definisce le “regole” per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi per centrare:
  - **Obiettivi generali** : finalità generali condivise che i Comuni intendono raggiungere attraverso il P.A.T.I. nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale
  - **Obiettivi locali**: obiettivi da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Rispetto a tali obiettivi il P.A.T.I. opera scelte progettuali:

- **Strutturali**, ovvero orientate a conformare un’organizzazione e un assetto stabile del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti, nel medio e lungo periodo
- **Strategiche**, ovvero di natura prevalentemente programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo

La disciplina del P.A.T.I. si articola in:

- a) disposizioni generali, riferite agli elementi che compongono il territorio, e articolate rispetto ai tre sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
  - Sistema ambientale e paesaggistico
  - Sistema insediativo
  - Sistema relazionale

- b) disposizioni locali, riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (A.T.O.)

Disposizioni generali e disposizioni locali si integrano e completano a vicenda.

La disciplina per l'assetto del territorio cui il P.A.T.I. attribuisce valenza intercomunale va modificata con le procedure di cui all'art.15 della L.R.11/2004, la restante disciplina può essere modificata con le procedure di cui all'art.14 della L.R.11/2004.

Sono considerate disciplina con valenza intercomunale, le norme tecniche inerenti a:

- a) le Fragilità del Sistema ambientale e paesaggistico (art.7), relativamente ai seguenti temi:
  - Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico (punto 7.1)
  - Idoneità edificatoria dei terreni (punto 7.2)
  - Tutela idraulica (punto 7.3)
  - Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi (punto 7.4)
  - Movimenti di terra (punto 7.12)
- b) le Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico (art.8), relativamente ai seguenti temi:
  - Corsi d'acqua principali, Corsi d'acqua minori e Arginature principali (punto 8.1.1)
  - Golene (punto 8.1.2)
  - Cime collinari e creste di displuvio (punto 8.1.5)
  - Orli di scarpata >5 m e <5m (punto 8.1.6)
  - Vallecole (punto 8.1.7)
  - Rete Natura 2000 – Sito di Interesse Comunitario IT3210042 (punto 8.3.1)
  - Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici (punto 8.3.2)
  - Aree boschive (punto 8.3.3)
  - Aree di pregio paesaggistico (punto 8.3.4)
- c) il territorio agricolo (art.11)
- d) le Invarianti di natura storico-monumentale (art.12), relativamente ai seguenti temi:
  - ambiti dei centri storici (punto 12.1)
  - Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico (punto 12.2)
- e) le Invarianti di natura funzionale (art.15):
  - Servizi, attrezzature, luoghi di interesse territoriale (punto 15.1)

- f) Azioni strategiche del sistema insediativo (art.14):
  - Aree di urbanizzazione consolidata (punto 14.1)
  - Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica (punto 14.2)
  - Linee preferenziali di sviluppo insediativo (punto 14.3)
  - Ambiti dell'edificazione diffusa (punto 14.8)
  - Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e Servizi di interesse sovracomunale (punto 14.9)
  - Medie/grandi strutture di vendita (punto 14.12)
  - Attività produttive/commerciali in zona impropria (punto 14.13)
  - Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n.447/1998 e successive modificazioni) (punto 14.14)
  
- g) Perequazione urbanistica e credito edilizio - Disposizioni generali (art.16)
  
- h) Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico e Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo

Relativamente ai temi sopra elencati, si attribuisce valenza intercomunale alle sole norme tecniche, mentre è in ogni caso ammessa, attraverso le procedure di cui all'art.14 della L.R.11/2004:

- la modifica delle indicazioni riportate nelle tavole grafiche del P.A.T.I.
- l'integrazione, precisazione e ulteriore dettaglio della disciplina, comunque nel rispetto delle norme generali del P.A.T.I., per tematismi e specificità che riguardano il territorio di un solo comune

In particolare tuttavia, eventuali modifiche del perimetro degli ATO a ridosso o a cavallo dei confini comunali, sono comunque oggetto di reciproci accordi tra i comuni confinanti interessati, al fine di definire un coordinamento degli interventi, con particolare riguardo alle previsioni che riguardano le aree di confine.

### **Disposizioni per i Piani degli Interventi ( P.I.)**

I P.I. sviluppano e precisano le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I., 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.

I P.I. sono sviluppati dai singoli comuni per i rispettivi territori di competenza. All'interno dei P.I. le azioni individuate dal P.A.T.I., che coinvolgono il territorio di più comuni, sono oggetto di concertazione tra i comuni interessati.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T.I. può avvenire in più fasi successive, attraverso più Piani degli Interventi che

predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni Piano degli Interventi è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T.I. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T.I. stesso.

## Art. 2 – Elaborati del P.A.T.I.

Il P.A.T.I. è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
- b) **RELAZIONE DI PROGETTO**
- c) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.I.
- d) **NORME TECNICHE**
- e) Elaborati grafici progettuali:
  - **tav.1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000
  - **tav.2 CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000
  - **tav.3 CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000
  - **tav.4a CARTA DELLA TRASFORMABILITA'- Ambiti Territoriali Omogenei**, in scala 1:10.000
  - **tav.4b CARTA DELLA TRASFORMABILITA'- Azioni di tutela, Azioni strategiche**, in scala 1:10.000
- f) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art.10 della L.R.11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), d), e).

Qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e) e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e).

### **Art. 3 – Disposizioni transitorie**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del “Piano degli Interventi”, devono rispettare le previsioni dei P.R.G. vigenti nei Comuni per le parti compatibili con il P.A.T.I. che, a seguito dell’approvazione, “acquistano il valore e l’efficacia dei PI”.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.)
- razionalizzazione delle infrastrutture e miglioramento dei servizi esistenti;
- messa a norma delle preesistenze

## **Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO**

### **Art. 4 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali**

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

- Il Sistema ambientale e paesaggistico
- Il Sistema insediativo
- Il Sistema relazionale

Per ciascun sistema il P.A.T.I. individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

- 4.1 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto
- 4.2 Invarianti
- 4.3 Fragilità
- 4.4 Azioni di tutela
- 4.5 Azioni strategiche

Le disposizioni di cui al punto 4.1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto, hanno valenza di vincolo, le disposizioni di cui ai punti 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 hanno valenza di prescrizione, per le sole parti espressamente definite come tali (evidenziate in corsivo) nella rispettiva disciplina.

Rispetto alle disposizioni sopra elencate, si precisa inoltre che:

- Ciascuna disposizione, si riferisce specificamente e limitatamente al tema trattato, secondo le modalità descritte,
- devono essere comunque rispettate le disposizioni date per i singoli ATO di cui al Titolo IV.

#### **4.1 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto**

**I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto** sono elementi il cui contenuto ed efficacia sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.I., ed eventualmente specificati con maggior dettaglio dal P.A.T.I. stesso.

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella tav.1.

## **4.2 Invarianti**

Le **invarianti** sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano:

- permanenze e/o identità storiche, strutturali o particolarmente caratterizzanti del territorio, non trasformabili almeno nei tempi considerati dal P.A.T.I.,
- elementi di rilevante carattere strategico.

Alcuni elementi tra le invarianti possono costituire anche delle fragilità.

Le Invarianti sono tali rispetto ad alcuni specifici aspetti/componenti che li caratterizzano. Tali aspetti/componenti non sono trasformabili.

Le invarianti, indicate in particolare nella tav. 2, vengono così specificate:

### **4.2.1 Invarianti di natura geologica**

- Corsi d'acqua principali,
- Corsi d'acqua minori
- Arginature principali
- Golene
- Invaso artificiale di progetto
- Sorgenti termali
- Cime collinari e creste di displuvio
- Orli di scarpata con altezza >5 m e con altezza <5m
- Vallecole

### **4.2.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**

- Rete Natura 2000 – Sito di Interesse Comunitario IT3210042
- Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici
- Aree boschive
- Aree di pregio paesaggistico

### **4.2.3 Invarianti di natura storico-monumentale:**

- Ambiti dei centri storici
- Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico
- edifici con valore storico-ambientale
- Fortificazioni storiche
- Cippi significativi
- Elementi di archeologia industriale

- Strade e percorsi storici principali significativi
- Siti archeologici

#### 4.2.4 Invarianti funzionali

- Servizi, attrezzature, luoghi di interesse territoriale;
- Autostrada
- Ferrovia, ferrovia ad alta capacità di progetto e stazione

### 4.3 Fragilità

Le **fragilità** sono elementi o parti di territorio caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal P.A.T.I. e dai P.I.

Costituiscono fragilità anche alcuni elementi tra le invarianti e tra le azioni di tutela.

Le fragilità, indicate in particolare nella tav. 3, vengono così specificate:

- Aree con differente grado di idoneità edificatoria
- Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi
- Aree soggette a dissesto idrogeologico: Area di Frana attiva
- Discariche
- Cave attive e abbandonate e/o dismesse
- Zone umide
- Pozzi per acquedotti pubblici
- Pozzi termali
- Sorgenti
- Aree di valore agricolo
- Attività soggetta a Rischio di Incidente Rilevante – D.Lgs. 334/1999
- Ambiti di tutela degli elementi di interesse naturalistico
- Ambiti di tutela degli elementi di interesse paesaggistico
- Criticità del Sistema stradale

#### 4.4 Azioni di tutela

Le **azioni di tutela** si applicano a elementi o parti di territorio la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano. Le condizioni di trasformazione delle azioni di tutela sono definite dal P.A.T.I. e dai P.I.

Alcuni elementi tra le azioni di tutela possono costituire anche delle fragilità.

Le azioni di tutela, indicate in particolare nella tav. 4b, vengono così specificate:

- Ambiti preferenziali per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali e culturali e Ambiti territoriali da precisare con il PI cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione, valorizzazione
- Matrici naturali primarie
- Coni visuali
- Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali

#### 4.5 Azioni strategiche

Le **azioni strategiche** si applicano a elementi, esistenti o di nuova previsione, o parti di territorio, le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal P.A.T.I. e dai P.I.

Le azioni strategiche, indicate nella tav. 4b, vengono così specificate:

- Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie
- Mitigazione dell'impatto visivo e acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti
- Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture
- Zone di ammortizzazione della pressione dei sistemi insediativi sugli spazi aperti
- Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclopedonali
- Aree di urbanizzazione consolidata

- Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi e Ambito per la realizzazione di volumi a servizio del programma complesso
- Interventi di riqualificazione e riconversione
- Elementi di degrado e opere incongrue
- Riqualificazione della Padana Superiore e del suo tessuto insediativo di bordo
- Ambiti dell'edificazione diffusa
- Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e Servizi di interesse sovracomunale
- Punti di riferimento urbano
- Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità
- Barriere infrastrutturali e Barriere naturali
- Viabilità di connessione territoriale,
- Diretrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni territoriali,
- Viabilità di distribuzione urbana,
- Viabilità di distribuzione locale principale,
- Connessioni viabilistiche da riorganizzare,
- Schema direttore della nuova viabilità comunale

## **Art. 5 - Assetto del territorio intercomunale e definizione degli obiettivi locali**

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T.I. suddivide il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati Ambiti Territoriali Omogenei ( A.T.O.).

La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative, funzionali e produttive del territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati in Insiemi di A.T.O., omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, è caratterizzato dalla presenza dominante delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche
- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo, è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione

La suddivisione, indicata nella seguente Tabella 1, è rappresentata nella tav. 4.a - Ambiti Territoriali Omogenei

Tab. 1 – ATO

<i>Insiemi</i>	<i>A T O</i>
<p><b>A.T.O.</b>  <b>con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico</b></p>	<p><u>AMBITO COLLINARE</u>  ATO 1A – COLLINARE  ATO 1B – COLLINARE MONTE</p> <p><u>AMBITO PEDECOLLINARE</u>  ATO 2A – PEDECOLLINARE MONTECURTO  ATO 2B – PEDECOLLINARE BOCCA SCALUCCE  ATO 3B/3C – PEDECOLLINARE ORIENTALE/S.PIETRO</p> <p><u>AMBITO PIANURA</u>  ATO 5A – PIANURA  ATO 4B – PIANURA OCCIDENTALE  ATO 5B – PIANURA LOFFIA  ATO 1C/1D – PIANURA NORD  ATO 2C/2D- PIANURA SUD OVEST/PIANURA OVEST</p> <p><u>TERMALE</u>  ATO 11C – MONTE ROCCA TERME</p>
<p><b>A.T.O.</b>  <b>con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo</b></p>	<p><u>DI INTERESSE CULTURALE</u>  ATO 3A – S. PIETRO  ATO 6B – VILLA SAN ZENO  ATO 7B – SAN VITTORE  ATO 4C – CALDIERINO CENTRO  ATO 5C – CALDIERO CENTRO  ATO 6D – BELFIORE CENTRO</p> <p><u>MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE</u>  ATO 4A – VAGO  ATO 8B/8C – STRA'  ATO 9B – VILLAGGIO  ATO 6C – CALDIERINO CENTRO  ATO 7C – CALDIERO SUD  ATO 7D – CONSOLIDATO BELFIORE</p> <p><u>DOMINANTE PRODUTTIVO</u>  ATO 10B/10C – POLO OCCIDENTALE  ATO 11B – POLO SUD ORIENTALE  ATO 9C/9D – POLO EST/POLO CASTELLETTO  ATO 8D – CAPOLUOGO</p>

## **Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO**

### **Art. 6 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto**

I **vincoli**, gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** e le **fasce di rispetto** sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.I., pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.A.T.I., e vanno recepiti nei P.I..

#### **6.1 Vincoli**

##### Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004

Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

Per i Corsi d'acqua, si richiamano, in particolare, le disposizioni relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (punto 6,5 del presente articolo) e quelle relative ai Corsi d'acqua principali (art.8, punto 8.1); per le Zone boscate, si richiamano, in particolare, le disposizioni relative alle aree boschive (art.8, punto 8.3.3).

##### Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.

##### Vincolo archeologico D.Lgs. n.42/2004

Aree delimitate e tutelate, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti.

##### Allevamenti zootecnici intensivi – DGRV 7949/1989 e successive modifiche

Il P.A.T.I. individua gli “allevamenti zootecnici intensivi”. Rispetto a tali

attrezzature si applicano le specifiche disposizioni di cui alla DGRV 7949/1989 e successive modifiche.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.A.T.I., può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.A.T.I..

Si richiama anche l'art. 11, punto 11.3.

## **6.2 Rete Natura 2000**

### Rete Natura 2000 – Sito di Interesse Comunitario IT3210042

Il P.A.T.I., all'art.8, punto 8.3.1 delle presenti norme, classifica il Sito di Interesse Comunitario come invariante.

Il S.I.C. è individuato ai sensi della D.G.R. 1180/2006 e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R.357/1997 e successive modifiche e alla D.G.R. n.2803/2002-“Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE”.

I P.I., e in generale gli interventi interni all'ambito del S.I.C., o esterni allo stesso, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. 2803/2002.

In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

### **6.3 Pianificazione di livello superiore**

#### Ambiti naturalistici di livello regionale – art.19 P.T.R.C.

Aree soggette alle direttive per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art.19 delle Norme del P.T.R.C.

#### Centri storici (PRG vigente)

Centri storici individuati nei PRG vigenti ai sensi dell'art.3 della L.R. 80/1980 e soggetti alle disposizioni di cui all'art.24 delle norme del P.T.R.C.

Si richiama la disciplina inerente gli Ambiti dei centri storici, all'art.12, punto 12.1 delle presenti norme.

#### Piano d'area "Quadrante Europa"

Area compresa nell'ambito del Piano d'area "Quadrante Europa", le cui disposizioni vengono recepite e sviluppate in sede di P.I..

#### Zone umide - art.21 P.T.R.C.

Aree soggette alle disposizioni di cui all'art.24 delle norme del P.T.R.C., con l'obiettivo della conservazione dell'ecosistema e salvaguardia delle diversità genetiche esistenti. Sono consentiti gli interventi e le utilizzazioni/attività compatibili con tale obiettivo, in particolare quelle volte alla fruizione didattica e scientifica-culturale dell'ambiente.

### Infrastrutture di progetto - Alta capacità

Linea ad alta capacità di nuova previsione, disciplinata all'art.18, punto 18.1 delle presenti norme con l'indicazione dei corridoi individuati in sede di approvazione del progetto preliminare della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova da parte del CIPE ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate per la realizzazione della sede ferroviaria con le relative opere complementari e dell'elettrodotto ad essa dedicato (Deliberazione del CIPE n. 94 del 29 marzo 2007).

Ai sensi dell'art. 165, comma 7, del D.Lgs. 163/2006 i Comuni dovranno provvedere alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative fasce di rispetto e non potranno, pertanto, rilasciare permessi a costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito dei corridoi individuati con l'approvazione del progetto da parte del CIPE ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso senza che il soggetto aggiudicatore abbia rilasciato l'attestazione di compatibilità tecnica dell'intervento edilizio da autorizzare con l'infrastruttura ferroviaria approvata.

### Infrastrutture di progetto - Infrastrutture viarie

Principali componenti del sistema stradale di nuova previsione, disciplinate all'art.17, punto 17.3 delle presenti norme.

### Strade romane (tav.4 – P.T.R.C.)

Itinerari di interesse storico e ambientale soggetti alle disposizioni di cui all'art.30 delle norme del P.T.R.C. e a quelle dell'art.12, punto 12.5 delle presenti norme.

## **6.4 Vincolo sismico – zona 3 – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche**

L'intero territorio del P.A.T.I. è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche. Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

## **6.5 Fasce di rispetto e zone di tutela**

La sussistenza e conformazione dei vincoli di seguito elencati è legata al permanere dell'elemento che lo genera, eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nei P.I., senza che ciò determini variante al P.A.T.I.

### Viabilità principale/fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992

Disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R. 495/1992.

All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale di cui all'art.12, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, nei limiti indicati dai P.I.

Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- a - la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- b - la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.)

### Ferrovia/Fasce di rispetto – D.P.R. 753/1980

Disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al D.P.R. 753/1980.

### Cimiteri/Fasce di rispetto – TU leggi sanitarie – R.D. 1265/1934

Disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - R.D. 1265/1934

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.

Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale di cui all'art.12, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.

### Gasdotti/fasce di rispetto – D.M. del 24/11/1984

Disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984.

### Elettrodotti/Fasce di rispetto – L.R. 27/1993

Disposizioni specifiche di cui alla L.R. 27/1993.

I P.I individuano le fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi della normativa vigente. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

#### Depuratori/Fasce di rispetto – Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977

Disposizioni specifiche di cui al Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977  
Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

#### Idrografia/servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.  
Non sono consentite nuove edificazioni. Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzato a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m.

#### Idrografia/zone di tutela art.41 L.R.11/2004

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, il P.A.T.I. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;

Nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono consentite nuove edificazioni:

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m.100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui al paragrafo precedente.

Non sono ammesse, per una profondità di almeno m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

#### Pozzi di prelievo per uso idropotabile/Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006

Disposizioni specifiche di cui al D.Lgs 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite nel decreto stesso.

#### Ambito di concessione termale - D.M. 19/10/1932 e D.G.R.V. 43/1998

Area oggetto della concessione di acqua minerale e termale denominata "Bagni di Giunone" ricadente nel Comune di Caldiero (L.R. 40/1989) rilasciata originariamente con D.M. 19/10/1932 e ampliata con D.G.R.V. 43/1998.

#### Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il P.A.T.I. individua i principali Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

I P.I., sulla base di un apposito "Piano di localizzazione", possono individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc), come previsto all'art. 14.16 - Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico

### **6.6 Disposizioni per i Piani degli Interventi (P.I.)**

I P.I. recepiscono e aggiornano, qualora necessario, il quadro dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

# **Capo 1- Sistema ambientale e paesaggistico**

## **Art. 7 - Fragilità**

### **7.1 Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico**

Si richiama la normativa sulle costruzioni di cui alla L. 64/1974 e il D.M. 11.03.1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05.04.2000.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11.03.1988 riguardante le “Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, nonché al DM 14 settembre 2005 “Norme Tecniche per le costruzioni”.

### **7.2 Idoneità edificatoria dei terreni**

Il P.A.T.I. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche (tav. 3):

1. area idonea;
2. area idonea sotto condizione;
3. area non idonea;

#### **Edificabilità**

##### Prescrizioni

*I P.I. disciplinano l’edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni di seguito riportate.*

*In tutti i tipi di terreno sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell’esistente o alla stabilizzazione del dissesto, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.*

*Per gli interventi di mitigazione del rischio, i P.I. valutano 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.*

*Nelle aree **idonee** gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico.*

*Sono state comprese in questa classe:*

- Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali ghiaiosi - sabbiosi (escluse le aree con falda affiorante o subaffiorante)*
- Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali limosi e argillosi con falda a profondità maggiore di 5 m dal piano campagna*
- Porzioni subpianeggianti delle dorsali collinari*
- Versanti collinari con pendenza fino a 30° ma con substrato roccioso affiorante o subaffiorante*

*Nelle aree **idonee sotto condizione** gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi (assenza di frane sovraincombenti; presenza di movimenti franosi solo superficiali; drenaggio difficoltoso con falda superficiale; caratteristiche geomeccaniche mediocri e localmente anche variabili; remote possibilità di esondazioni; stabilità geologico idraulica da accertare), valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.*

*Sono state comprese in questa classe:*

	<b>CARATTERIZZAZIONE DELL'AREA</b>	<b>CONDIZIONI LIMITANTI</b>	<b>INTERVENTI CONSIGLIATI</b>
A	Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali limosi e argillosi con falda a profondità inferiore a 5 m dal piano campagna	Caratteristiche geotecniche mediocri in presenza di falda a limitata profondità dal piano campagna.	Eventuale adozione di consolidamenti o fondazioni speciali ed impermeabilizzazioni e dei piani interrati.
B	Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali argilloso-torbosi con falda a profondità inferiore a 5 m dal piano campagna	Caratteristiche geotecniche scadenti in presenza di falda a limitata profondità dal piano campagna.	
C	Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali argilloso-torbosi	Caratteristiche geotecniche scadenti	Eventuale adozione di consolidamenti o fondazioni speciali
D	Versanti collinari interessati da antichi corpi di frana stabilizzati	Possibili problemi di stabilità legate a interventi edificatori.	Necessarie indagini geomeccaniche specifiche e verifiche di stabilità.  Eventuale adozione di interventi di consolidamento
E	Versanti collinari con pendenze superiori al 60% ma con substrato roccioso affiorante o subaffiorante		
F	Versanti collinari con copertura detritico eluvio-colluviale, con pendenza superiore al 25%		
G	Le aree di cava sia attive che abbandonate e/o dimesse		L'edificabilità è limitata da specifiche norme di settore

*Nelle aree **non idonee** non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e l'esecuzione di movimenti di terra di cui al successivo punto 7.12. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, 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.*

*Sono state comprese in questa classe:*

- *Le aree con affioramento della falda freatica*
- *Gli alvei di corsi d'acqua perenni e temporanei*
- *Le aree comprese tra gli argini maestri e il corso del fiume Adige*
- *Gli impluvi delle aree collinari*
- *Le forre e i tratti di versante con scarpate subverticali nonché le aree sottoincombenti*

- *Le aree di frana attiva*
- *Le aree di discarica di rifiuti o di altri materiali di colmata non ancora fisicamente e chimicamente assestati, l'utilizzo delle quali ai fini dell'edificabilità e non solo, è comunque limitata da specifiche norme di settore*

*I P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi.*

*Qualora vengano realizzati interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio, i P.I. potranno prevedere interventi non elencati al punto precedente, specificandone i limiti e le condizioni.*

### **7.3 Tutela idraulica**

I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla DGR n.1322 del 10 maggio 2006 e con le disposizioni del presente articolo, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Essi sono inoltre tenuti a rispettare le disposizioni date per i singoli ATO e insiemi di ATO di cui al Titolo IV e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

#### **a) Interventi di trasformazione dell'uso del suolo**

##### Prescrizioni

- *Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'“invarianza idraulica”:* pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.
- *Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.*

## **b) Opere di mitigazione idraulica**

### Prescrizioni

*Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T.I.. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:*

- *alla tipologia ed entità dell'intervento*
- *all'obiettivo di una reale efficacia*
- *al contesto ambientale e geologico-idraulico*

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- 1) aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata,
- 2) bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
- 3) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- 4) sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche
- 5) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

Le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:

- avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo,
- prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione,
- permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle.
- risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle

acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia

Per l'attuazione delle opere di mitigazione i P.I. valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **c) Superfici impermeabili**

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio)
- Utilizzare, per le aree destinate parcheggio veicolare pubblico/privato, pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

### **d) Sistema di deflusso dell'acqua**

Salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare:

- salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato

sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata)

- Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

#### **e) Reti di smaltimento delle acque**

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri
- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;

#### **Disposizioni per i Piani degli Interventi ( P.I.)**

I P.I. recepiscono, integrano e dettagliano le direttive di cui sopra inerenti la Tutela idraulica; sono inoltre tenuti a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

### **7.4 Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi**

Il P.A.T.I. individua le seguenti aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi:

- a) Aree EE, a vulnerabilità estremamente elevata
- b) Aree EE – E, a vulnerabilità da elevata a estremamente elevata

I P.I. tuttavia, a seguito di approfondimenti puntuali delle indagini geologiche-idrogeologiche che escludano la possibilità di interferenze negative con il sistema idrico sotterraneo, possono riprecisare il perimetro delle aree sopra elencate, senza che ciò comporti variante al P.A.T.I.

I P.I. promuovono la regolamentazione degli scarichi fognari, per gli aggregati abitativi e le case sparse non ancora dotate di fognature adeguate.

#### Prescrizioni

*Nelle aree in oggetto è preclusa:*

- *l'individuazione, in sede di P.I., di nuovi insediamenti produttivi, fatti salvi quelli già inclusi nelle "Aree di urbanizzazione consolidata" e nelle "Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica".*
- *il nuovo insediamento di:*
  - *impianti industriali ad alto rischio ambientale,*
  - *Impianti di lavorazione, trattamento e smaltimento rifiuti*
  - *Cave e torbiere*

- *allevamenti zootecnici intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che, ai sensi dell'Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole della LR11/2004, determinano distanze reciproche dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali*

*I P.I. prescrivono, per le attività industriali, artigianali, di allevamento zootecnico intensivo e non, esistenti o di nuovo insediamento:*

- *l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o la dotazione di idoneo impianto di trattamento e depurazione delle acque reflue stesse, che escluda la possibilità di interferenze negative con il sistema idrico sotterraneo,*
- *per le attività industriali, artigianali, in particolare, il divieto di sversamento nel suolo o sottosuolo di acque di raffreddamento, non opportunamente trattate;*
- *per gli impianti ad alto rischio esistenti individuati all'interno delle suddette aree, la dotazione di adeguati dispositivi di sicurezza che garantiscano la salvaguardia sistema idrico di superficie e profondo, anche in caso di eventi eccezionali (esondazioni, ecc) e/o di incidenti*

*Per le attività esistenti che non rispondono a tali requisiti, i P.I. limitano gli interventi alla sola manutenzione ordinaria, sino all'adeguamento della struttura, ovvero sino al trasferimento/blocco dell'attività stessa.*

## **7.5 Aree soggette a dissesto idrogeologico**

### **7.5.1 Area di frana attiva**

#### Prescrizioni

*E' vietata l'esecuzione dei movimenti di terra di cui al successivo punto 7.12, salvo quelli finalizzati alla stabilizzazione degli stessi e al recupero/miglioramento delle condizioni di sicurezza.*

L'edificabilità è normata, in particolare, ai sensi dell'art.7, punto 7.2 - Idoneità edificatoria dei terreni.

## **7.6 Faglie certe o presunte**

**annullato in riferimento al parere e prescrizioni dell'Ufficio Regionale della Geologia pag. 31 “Art. 7.6 “Faglie certe o presunte” vanno inserite, in merito ad eventuali connessioni con la sismicità dei luoghi, solo le faglie sismogenetiche.”**

L'articolo viene annullato in quanto non sono presenti faglie sismogenetiche nel territorio dei quattro Comuni.

## **7.7 Discariche**

Il P.A.T.I. individua due situazioni di vecchie discariche per R.S.U. non controllate e non ripristinate, per le quali prevede l'applicazione di interventi di risanamento e/o bonifica e/o messa in sicurezza, da definire in sede di P.I..

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## **7.8 Cave**

### **7.8.1 Cave attive**

Il P.A.T.I. individua le principali cave attive.  
Per tali aree il P.A.T.I. rinvia alla normativa vigente L.R. 44/82 e s.m.i.

### **7.8.2 Cave abbandonate e/o dismesse**

Il P.A.T.I. individua le principali cave abbandonate e/o dismesse.

I P.I. individuano e classificano le cave, rispetto ai relativi caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici e, in relazione a tali caratteri ne prevedono:

- a) per le cave che costituiscono elemento di degrado nel paesaggio, il recupero/ricomposizione paesaggistico/ambientale e rinaturalizzazione con ripristino della vegetazione e dei caratteri dell'ambiente originario
- b) per le cave che possiedono delle valenze/potenzialità dal punto di vista naturalistico ambientali, la salvaguardia, conservazione e valorizzazione dell'ecosistema, con possibilità, da valutare, di avvio di attività finalizzate alla fruizione turistica e/o a scopo didattico e scientifico-culturale, e realizzazione delle connesse minime attrezzature e sistemazioni (si richiama in proposito anche quanto previsto per le zone umide di cui al successivo punto 7.9)
- c) per le cave che non rivestono particolare interesse dal punto di vista ambientale, ma possiedono potenzialità dal punto di vista ludico-turistico, possibilità, ai fini del relativo recupero e riqualificazione, di utilizzo ai fini della fruizione turistica, scientifico-culturale e per il tempo libero, e realizzazione delle connesse minime attrezzature e sistemazioni

## **7.9 Zone umide**

Il P.A.T.I. individua e tutela le zone umide, rispetto alle quali prevede la salvaguardia e conservazione dell'ecosistema.

### Prescrizioni

*Non sono consentiti interventi di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica.*

Non sono inoltre consentiti interventi che danneggino i processi ecologici che sostengono l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

I P.I. recepiscono le presenti disposizioni e promuovono, compatibilmente con i caratteri naturalistici e ambientali del sito, e con il relativo grado di fragilità, le attività finalizzate alla fruizione turistica e quelle a scopo didattico e scientifico-culturale rispetto alle quali è consentita la creazione di percorsi, luoghi di sosta e minime attrezzature ricettive. Si richiama in proposito quanto previsto al precedente punto 7.8.

## **7.10 Pozzi per acquedotti pubblici, pozzi termali, sorgenti**

Ai fini della difesa delle risorse idriche, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs.152/2006, come previsto all'art.6, punto 6.5 delle presenti norme e L.R. 40/1989.

Con particolare riferimento alle sorgenti, laddove consentito dalla legislazione vigente e laddove il contesto in cui si colloca la sorgente rivesta caratteristiche di pregio, i P.I. promuovono la valorizzazione dell'area circostante ai fini di una fruizione turistico-culturale.

### Prescrizioni

*L'utilizzo dei pozzi termali può avvenire esclusivamente in funzione delle attività connesse all'attività termale e al turismo salutista.*

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## **7.11 Attività soggetta a Rischio di Incidente Rilevante – D.Lgs. 334/1999**

I PI organizzano e disciplinano 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.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## **7.12 Movimenti di terra**

### Prescrizioni

*Negli ambiti di collina inclusi in particolare negli A.T.O. 1A, 3A, 1B, 7B, 3C, 11C, l'esecuzione di movimenti di terra, mediante scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere 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 messo in posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988. 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 geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotteranee 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.*

## **7.13 Ambiti di tutela degli elementi di interesse naturalistico**

Il P.A.T.I. tutela le parti di territorio strategiche sotto il profilo naturalistico.

Gli ambiti di tutela degli elementi di interesse naturalistico perimetrati nella Tav. 3 includono:

- gli elementi strutturali della rete ecologica (Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici) che il P.A.T.I. classifica come invariante ed ai quali si applicano le specifiche norme di cui all'art. 8, punto 8.3.2;
- aree vaste, prevalentemente agricole, in cui sono presenti, con densità variabile ed anche solo occasionalmente, elementi di naturalità i quali, nell'insieme, alimentano la biodiversità (corsi d'acqua, macchie boscate, filari alberati, ecotoni di margine, piccoli incolti, ecc.). Pur non costituendo invariante, esse richiedono una elevata soglia di attenzione e controllo nei processi di trasformazione territoriale.

I P.I.

- individuano e classificano gli elementi di naturalità presenti nell'ambito di tutela e ne prescrivono la permanenza ovvero la ricollocazione nell'organizzazione agraria del suolo;
- definiscono le condizioni per la conferma di attività produttive in zona agricola;
- promuovono il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente o che impediscono il corretto svolgimento delle funzioni della rete ecologica;
- promuovono l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità ed incoraggiano la rinaturalizzazione di aree marginali rispetto alla produzione agricola;
- promuovono l'applicazione dei regolamenti CEE 2078/92 e 2080/92 e del Piano di Sviluppo Rurale
- delimitano, sulla base di analisi a maggior livello di definizione, le porzioni dell'ambito estranee o indifferenti alla rete ecologica e, per queste, definiscono le funzioni ammissibili, le condizioni di trasformazione, le modalità d'intervento e le eventuali misure di mitigazione;

Si richiama quanto previsto all'art.9, punto 9. 2 - Matrici naturali primarie e all'art.9, punto 8.3.2.- Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici.

#### **7.14 Ambiti di tutela degli elementi di interesse paesaggistico**

Il P.A.T.I. salvaguarda in modo particolare, nelle aree in oggetto, gli elementi e i caratteri paesaggistici-ambientali della ruralità.

I P.I.:

- individuano, tutelano, recuperano e valorizzano gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e, in particolare, quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.)
- salvaguardano l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali
- promuovono lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola,
- favoriscono la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio
- favoriscono l'integrazione delle funzioni propriamente agricole-

produttive con attività agrituristiche e in generale attività di complemento all'agricoltura, anche connesse alla fruizione turistica del territorio aperto, impostate e condotte secondo modalità rispettose del contesto ambientale e paesaggistico

- promuovono la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado
- contengono l'edificazione diffusa, in coerenza con quanto previsto all'art.14, punto 14.8 - "Ambiti dell'edificazione diffusa"
- promuovono la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio
- favoriscono la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità

In tali aree sono comunque valide tutte le altre disposizioni del P.A.T.I. (Azioni strategiche, Azioni di tutela, Invarianti e Fragilità), la cui attuazione va comunque coordinata e verificata con gli obiettivi di tutela demandati al P.I., sopra elencati.

#### **7.15 Tutela di risorsa termale**

Il P.A.T.I. tutela l'ambito di risorsa termale ricadente nei Comuni di Caldiero e Colognola ai Colli.

##### Prescrizioni

*In tale ambito è vietato qualsiasi intervento che possa compromettere l'integrità di tale risorsa.*

*L'utilizzo dei pozzi termali dal sottosuolo può avvenire esclusivamente in funzione dell'attività termale.*

## **Art. 8 - Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico**

### **8.1 Invarianti di natura geologica**

Il P.A.T.I. individua gli elementi della morfologia del suolo che maggiormente caratterizzano il paesaggio e che rivestono particolare rilevanza dal punto di vista percettivo:

- cime collinari e creste di dislivello
- orli di scarpata con altezza >5 m e con altezza <5m
- vallecole

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico.

#### Prescrizioni

Gli interventi edilizi, le installazioni di attrezzature tecniche, le sistemazioni ambientali o i miglioramenti fondiari (che non rientrano nei punti g.1 e g.2 di cui all'art.11 lettera "g - Miglioramenti fondiari") devono, in sede di richiesta di autorizzazione, documentare adeguatamente:

- la coerenza con il contesto paesaggistico
- il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio
- la salvaguardia delle condizioni di percepibilità visiva degli stessi

I PI promuovono:

- l'eliminazione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto;
- il mantenimento e la riqualificazione degli elementi che caratterizzano, esaltano e/o aggiungono qualità alla percezione di tali elementi morfologici (vegetazione, eventuali manufatti, ecc.).

I P.I., nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia di cui al presente articolo, possono realizzare o integrare i percorsi esistenti per rendere accessibili, visitabili e visibili gli elementi morfologici, nonché le parti di paesaggio di maggior interesse, anche predisponendo, nei punti più opportuni alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti strategici e/o di belvedere.

Oltre a dette disposizioni generali si applicano le disposizioni a seguire, specifiche per le singole invarianti.

### **8.1.1 Corsi d'acqua principali, corsi d'acqua minori e arginature principali**

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.

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004, le zone di tutela di cui alla L.R.11/2004 (già richiamate all'art.6 delle presenti norme).

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.

E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

Nei tratti di percorso interni all'insediamento, i P.I. consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

I P.I. individuano i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.

### **8.1.2 Golene**

Costituisce invariante, nelle aree di golena individuate dal P.A.T.I., la funzione specifica di ambito di potenziale esondazione del corso d'acqua.

I P.I. disciplinano interventi e destinazioni d'uso per i fabbricati esistenti compatibilmente con le esigenze di tutela, protezione e sicurezza, per la mitigazione del rischio locale segnalato, in coerenza con quanto disposto dall'art.7, punto 7.2.

#### Prescrizioni

- a) *divieto di nuova edificazione*
- b) *divieto di nuovo insediamento e il blocco/trasferimento di attività esistenti che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami. Rispetto ad attività di questo tipo già esistenti, i P.I. limitano gli interventi alla sola manutenzione ordinaria, sino al trasferimento/blocco dell'attività stessa.*

E' fatto divieto di estendere l'area coltivata entro una fascia di almeno m 4 dal dall'unghia esterna dell'argine principale. Sono favoriti gli interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perfluviale di

vegetazione ripariale, con funzioni di consolidamento delle sponde e di arricchimento paesaggistico e naturalistico.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali : difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.

I P.I. valuteranno 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 del corso d'acqua. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, i P.I. valutano 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.

I P.I. possono prevedere la realizzazione di un sistema di percorsi sulle sommità arginali del fiume stesso e di penetrazione dell'area golenale, per l'accesso e la fruizione degli ambiti fluviali di maggiore interesse paesaggistico.

### **8.1.3 Invaso artificiale di progetto**

Il P.A.T.I. prevede la realizzazione di un invaso artificiale al fine di convogliare nello stesso, a mezzo di adeguato collettamento, le acque meteoriche defluenti dall'area urbanizzata del vicino polo produttivo. Costituisce invariante la presenza, in prospettiva, di un invaso artificiale funzionale a tale scopo, pertanto sono vietati gli interventi che possono comprometterne la futura realizzazione e le condizioni di efficienza.

### **8.1.4 Sorgenti termali**

Il P.A.T.I. tutela come invarianti le sorgenti termali, per le quali si richiamano le disposizioni normative statali e regionali in materia ed in particolare della L.R. 40/1989.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### **8.1.5 Cime collinari e creste di displuvio**

Il P.A.T.I. tutela le principali cime e creste di displuvio come riferimenti percettivi del paesaggio, elementi figurativi caratterizzanti lo skyline e punti privilegiati per l'osservazione del territorio circostante.

#### Prescrizioni

*Al di fuori degli ambiti dei sistemi insediativi esistenti e/o già programmati nei vigenti PRG, per una distanza, misurata in proiezione orizzontale, di almeno m 30 dalle cime e dalle linee di crinale individuate, è vietata:*

- *la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili,*
- *la realizzazione di discariche e depositi,*
- *l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica,*
- *la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.*

Eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili qualora non incidano negativamente sulle condizioni percettive.

All'interno delle fasce di rispetto sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, ed è favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

### **8.1.6 Orli di scarpata con altezza >5 m e con altezza <5m**

#### Prescrizioni

*Per gli Orli di scarpata con altezza >5 m sono vietati i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata ad eccezione degli interventi di difesa del suolo.*

*Per gli Orli di scarpata con altezza <5 m i P.I. individuano gli orli di scarpata superiori ad m 1,5, da tutelare vietando i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata.*

### **8.1.7 Vallecole**

Sono ammessi esclusivamente interventi di difesa idraulica per salvaguardare e garantire, in particolare, la funzionalità del sistema di raccolta, convogliamento e deflusso naturale delle acque, nelle incisioni vallive e contigui versanti.

La simbologia adottata negli elaborati grafici, per le Invarianti di natura geologica e geomorfologica, indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## 8.2 Annullato

## 8.3 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

### 8.3.1 Rete Natura 2000 – Sito di Interesse Comunitario IT3210042

Costituiscono invariante i caratteri naturalistici-ambientali che rendono il SIC bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità.

Il P.A.T.I. tutela il Sito di Interesse Comunitario secondo le disposizioni di cui all'art.6 delle presenti norme.

### 8.3.2 Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici

Il P.A.T.I. individua (nella tav.2 come aree, e nella tav. 4b con simboli grafici), le principali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale:

- i nodi, ossia le aree di ridotta superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro natura, costituiscono elementi importanti per sostenere specie in transito su un territorio o per custodire particolari microambienti in situazioni di habitat critici;
- i Cuscinetti, ossia aree di transizione, collocate attorno alle aree ad alta naturalità al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat al fine di ridurre i fattori di minaccia alle aree centrali.
- i corridoi ecologici, ossia le strutture lineari e continue, preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi;

Nelle aree sopra elencate costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.

Il P.A.T.I. tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

In particolare, nei nodi e corridoi ecologici, tutela la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie presenti.

#### Prescrizioni

- a) Sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e

*straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PATI*

- b) nei Nodi e Corridoi ecologici è preclusa la nuova edificazione,*
- c) nei Cuscinetti sono consentiti i soli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola.*
- d) Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.*

I P.I.:

- mantengono e salvaguardano le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente
- promuovono il riordino senza nuovi interventi edificatori (salvo, nei Cuscinetti, quelli connessi all'attività agricola), degli aggregati edilizi esistenti negli Ambiti di Edificazione diffusa di cui all'art.14, punto 14.8
- promuovono il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.)
- sviluppano le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale, in particolare la Misura 8 - Forestazione e la Misura 9 - Altre misure forestali
- salvaguardano e favoriscono lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.)
- favoriscono la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente
- prevedono la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti

La simbologia adottata per i Corridoi ecologici nelle tavv.2 e 4b e per i Nodi e Cuscinetti ecologici nella tav.4b, indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### **8.3.3 Aree boschive**

Il P.A.T.I. prevede la tutela delle aree boschive, masse arboree ed esemplari isolati esistenti.

Costituisce invariante la giacitura di massima ed estensione di tali elementi.

#### Prescrizioni

*L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata, ma non ridotta, salvo motivi connessi alle condizioni di sicurezza delle persone e del territorio. Eventuali operazioni di eliminazione di superficie boscata, in ogni caso, devono prevedere il contestuale recupero di pari superficie alberata, localizzata in adiacenza alle aree boschive esistenti, e in generale, secondo criteri volti alla ricomposizione, sviluppo e ricostituzione della continuità delle aree boscate.*

Eventuali interventi devono comunque rispettare quanto previsto L.R. 52/1978 e successive modifiche.

L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per sole ragioni fitosanitarie, di sicurezza, o di incoerenza; gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica e ambientale delle aree boschive e in particolare del relativo assetto vegetazionale.

L'integrazione delle aree boschive e masse arboree esistenti deve avvenire con specie di tipo tradizionale, disposte in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi, cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle aree boschive.

### **8.3.4 Aree di pregio paesaggistico**

Nelle aree in oggetto, costituiscono invariante da tutelare e valorizzare i caratteri e gli elementi significativi che compongono e connotano in modo particolare ogni singola area di pregio paesaggistico: conformazione e morfologia del suolo, aree boscate, sistemazioni del suolo legate ai metodi di conduzione agricola tradizionali, emergenze vegetali o architettoniche che rappresentano punti di riferimento visivo, nuclei edilizi storici, edifici e manufatti di interesse storico ecc.

#### I P.I.:

- salvaguardano l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali
- promuovono lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola,
- favoriscono la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio
- promuovono le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente
- individuano, tutelano, recuperano e valorizzano gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio ( reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.)
- promuovono la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado
- contengono l'edificazione diffusa, in coerenza con quanto previsto all'art.14, punto 14.8 - " Ambiti dell'edificazione diffusa"
- promuovono la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio
- favoriscono la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità

#### Prescrizioni

##### *Sono ammessi:*

- *gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti*
- *negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T.I.*

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi.
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati

## **Art. 9 - Azioni di tutela del Sistema ambientale e paesaggistico**

### **9.1 Ambiti preferenziali per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali e culturali e Ambiti territoriali da precisare con il P.I. cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione, valorizzazione**

Gli Ambiti per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali e Ambiti territoriali per obiettivi di tutela, riqualificazione, valorizzazione sono caratterizzati dalla presenza diffusa di elementi, siti e aree con particolare pregio e caratterizzazione dal punto di vista naturalistico, ambientale, storico e paesaggistico.

I P.I. promuovono:

- la tutela di tali ambiti e delle risorse storico-ambientali in esso concentrate,
- l'eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado e eventuale riqualificazione di parti incoerenti,
- la valorizzazione dal punto di vista turistico, secondo modalità compatibili con gli obiettivi di tutela sopra espressi. Tale valorizzazione può avvenire anche attraverso progetti che, attraverso la creazione di percorsi ciclo-pedonali per la visitazione e fruizione del territorio e l'inserimento di minime attrezzature e strutture ricettive o per attività a scopo ricreativo, didattico e scientifico-culturale, facilitino la lettura e la comprensione degli elementi e delle caratteristiche naturalistiche, storiche e ambientali specifiche dell'ambito.

Per raggiungere gli obiettivi descritti, i P.I. possono precisare la disciplina del P.A.T.I. e valutano 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.

I P.I., con l'approfondimento della conoscenza del territorio e dei relativi caratteri naturalistico ambientali, possono individuare ulteriori Ambiti per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali e culturali, rispetto a quelli individuati dal P.A.T.I.

Sino all'approvazione dei primi P.I., il P.A.T.I. conferma la disciplina del PRG vigente dei rispettivi Comuni.

## 9.2 Matrici naturali primarie

Il P.A.T.I., nelle aree individuate come “Matrici naturali primarie” promuove il consolidamento e sviluppo della rete ecologica territoriale, i cui elementi principali, concentrati in tali aree, sono disciplinati nello specifico all’art. 8, punto 8.3.2 - Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici. In tali aree sono comunque valide tutte le altre disposizioni del P.A.T.I. (Azioni strategiche, Azioni di tutela, Invarianti e Fragilità).

I P.I.:

- favoriscono la tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e in particolare il consolidamento, espansione, integrazione e densificazione della rete stessa
- favoriscono la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l’organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell’ambiente

Si richiama quanto previsto all’art.7, punto 7.13 - Ambito di tutela degli elementi di interesse naturalistico

## 9.3 Coni visuali

Il P.A.T.I. individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche come “cono visuale”.

Eventuali interventi preservano e valorizzano la percezione visiva di elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## **Art. 10 - Azioni strategiche del Sistema ambientale e paesaggistico**

### **10.1 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie**

I P.I. promuovono e incentivano l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana che esercitano impatti negativi ai fini di:

- ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi
- mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la predisposizione di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc.).
- Nel caso di infrastrutture viarie di nuova previsione:
  - ridurre il disagio o danno provocato alle aziende agricole operanti, riorganizzando e ripristinando le condizioni di operatività delle funzioni agricole (ad esempio garantendo, tra corpi aziendali separati dalle infrastrutture, i collegamenti minimi funzionali alla conduzione dell'attività agricola)
  - ricucire, ove necessario, i collegamenti (viari, pedonali, ciclabili, destinati ai mezzi agricoli, ecc.) interrotti

I P.I., rispetto al raggiungimento degli obiettivi descritti, valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### **10.2 Mitigazione dell'impatto visivo e acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti**

I P.I. promuovono e incentivano l'organizzazione di appositi dispositivi finalizzati a mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle nuove infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti e agli ambiti di interesse storico-ambientale e ambiti di interesse storico-ambientale di massima tutela (ad esempio, fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità, correttamente strutturate per

un'efficace azione di filtro).

I P.I., rispetto al raggiungimento degli obiettivi descritti, valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### **10.3 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture**

Il P.A.T.I. individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

I P.I., con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valutano e precisano, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata

### **10.4 Zone di ammortizzazione della pressione dei sistemi insediativi sugli spazi aperti**

Il P.A.T.I. individua le zone di ammortizzazione della pressione dei sistemi insediativi sugli spazi aperti. In tali ambiti vanno mantenuti i caratteri del territorio aperto, pertanto sono consentite le funzioni/utilizzazioni compatibili con tale obiettivo (funzioni agricole e compatibili con l'agricoltura, parco, attività per il tempo libero, ludiche, ricreative e sportive, ecc).

I P.I. promuovono la riqualificazione e sviluppo dei caratteri naturalistico-ambientali presenti e le operazioni di equipaggiamento ambientale finalizzate alla mitigazione, mascheramento e/o filtro degli impatti visivi, acustici e da polveri esercitati dagli insediamenti (ad esempio rimboschimento dei fondi, realizzazione di fasce tampone arboree/arbustive, adeguata organizzazione/assetto del sistema vegetale, ecc), con selezione delle specie vegetali più idonee a svolgere funzioni di mascheramento o a trattenere le polveri.

I P.I., rispetto al raggiungimento degli obiettivi descritti, valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **10.5 Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclopedonali**

Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il P.A.T.I. programma, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e agli insediamenti, la messa a sistema delle aree per servizi e a verde ai fini di una maggiore funzionalità delle stesse, di una migliore qualità del tessuto urbano in cui i servizi si integrano, del consolidamento/sviluppo di una rete continua di aree a verde connessa con il territorio aperto esterno agli insediamenti, utile anche per supportare la continuità dei sistemi ecologici territoriali.

I P.I. terranno conto di tali indicazioni:

- nell'organizzazione territoriale delle funzioni e in particolare degli spazi e attrezzature didattiche, per lo sport e il tempo libero
- nella localizzazione dei percorsi e spazi ciclopedonali
- nella disciplina del territorio agricolo
- nella disciplina degli spazi aperti pubblici/privati interni ed esterni agli insediamenti

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### **10.6 Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto**

Nei diversi contesti urbani e di territorio aperto i P.I. promuovono l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione. In particolare il PATI, per la scelta delle specie vegetali, fornisce le seguenti indicazioni (che non precludono comunque l'utilizzo di specie differenti da quelle elencate, purchè adatte alla specifica situazione) che potranno essere precisate e integrate in sede di P.I..

*Piante per siepi o ambiti campestri:*

*Quercus robur*

*Quercus petraea*

*Quercus pubescens*

*Carpinus betulus*

*Ostrya carpinifolia*

*Acer campestre*

*Ulmus minor*  
*Fraxinus excelsior*  
*Fraxinus angustifolia*  
*Fraxinus ornus*  
*Tilia spp.*  
*Viburnum lantana*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Euonymus europaeus*

**Piante da mettere a dimora lungo i corsi d'acqua:**

*Alnus glutinosa*  
*Salix alba*  
*Salix viminalis*  
*Salix cinerea*  
*Salix caprea*  
*Platanus sp. pl.*  
*Viburnum opulus*

**Piante adatte ad alberature stradali:**

*Fraxinus excelsior*  
*Fraxinus angustifolia*  
*Acer platanoides*  
*Platanus sp.pl.*  
*Celtis australis* (solo dove ci sia spazio sufficiente per le radici)  
*Prunus cerasifera pissardi*  
*Carpinus betulus*

**Piante adatte alla formazione di parchi o giardini pubblici:**

Possono essere utilizzate tutte le specie generalmente presenti avendo cura che almeno il 70% delle piante impiegate nell'intervento appartenga a specie autoctone (*Quercus robur*, *Quercus petraea*, *carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus excelsior*, *Ulmus minor*, ecc...)

**Piante adatte alla formazione di giardini privati:**

Possono essere utilizzate tutte le specie generalmente presenti avendo cura che almeno il 50% delle piante impiegate nell'intervento appartenga a specie autoctone (*Quercus robur*, *Quercus petraea*, *carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus excelsior*, *Ulmus minor*, ecc...)

**Piante adatte a svolgere funzioni di mascheramento o per formare siepi in grado di trattenere le polveri:**

*Carpinus betulus*  
*Quercus ilex*  
*Prunus laurocerasus*  
*Photinia serrulata*  
*Cupressocyparis leylandii*  
*Ligustrum ovalifolium*

## **Art. 11 – Territorio agricolo**

Il territorio agricolo viene definito dai P.I. sulla base dello specifico progetto urbanistico, e normato ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004.

Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.

### **11.1 Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti**

#### **a. Disposizioni generali**

##### Prescrizioni

*Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, le disposizioni date per i singoli ATO e/o dal successivo P.I., sono consentiti, negli edifici esistenti:*

- *gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.*
- *gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo punto 11.2-d*

#### **b. Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo**

##### Prescrizioni

*I P.I. identificano gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:*

- *dispongono o realizzano, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;*
- *sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.*

### **11.2 Edificabilità**

Fino all'approvazione dei primi Piani degli Interventi, per i singoli Comuni, è fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art 48, 7 ter.

## **a - Disposizioni generali**

### Prescrizioni

- *Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. e dai P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento.*
- *Gli interventi sono consentiti sulla base di un piano aziendale:*
  - *esclusivamente all'imprenditore agricolo di un'azienda agricola con i requisiti indicati dal comma 2, dell'art.44, della L.R. 11/2004;*
  - *redatto da un tecnico abilitato del settore, con i contenuti precisati dal comma 3 dell'art. 44, della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.*

*Gli interventi di cui sopra sono consentiti:*

- *per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino al limite di 800 mc comprensivi dell'esistente, ampliabili di 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre 1200 mc;*
- *per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc;*
- *per le strutture agricolo – produttive nei limiti strettamente necessari per la loro funzionalità e congruità rispetto all'attività aziendale, qualora l'intervento non contrasti con i valori ambientali e/o culturale dei luoghi.*

*Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dai P.I., compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO.*

## **b - Caratteri tipologici degli edifici**

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- *rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;*
- *escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;*
- *rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando*

- le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere soluzioni progettuali che, per linguaggio architettonico-formale, uso di materiali, finiture, colori, ecc., garantiscano un corretto inserimento nelle preesistenze del territorio rurale, verificabile con l'ausilio di simulazioni fotografiche;
- possibilità di realizzare annessi rustici purché con pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare.

#### **c - Limiti di altezza e distanza degli edifici**

Le disposizioni sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti vengono date dai P.I. nel rispetto delle indicazioni di legge.

#### **d - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Comune può consentire la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito.

I P.I. fissano l'entità del volume recuperabile rispetto a quello da demolire, nonché i criteri e le modalità operative. Essi inoltre valutano le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti.

#### Prescrizioni

*I progetti di intervento, in ogni caso, devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.*

#### **e - Vincoli**

##### Prescrizioni

- *Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.*
- *Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.*
- *L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto;*
- *Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione dei P.I.*
- *La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo – produttive, riduce o elimina il vincolo.*
- *Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini qualora il fondo*

*interessato alla costruzione ricada in più di un comune.*

Le Serre, i Vivai e gli allevamenti vengono disciplinati dai Piani Degli Interventi.

#### **f - Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.

I P.I. valutano 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, per la realizzazione di:

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico,
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.),
- interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo

#### **g - Miglioramenti fondiari**

##### Prescrizioni

*Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto sono consentiti i seguenti interventi di miglioramento fondiario, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi:*

- g.1** *le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro;*
- g.2** *la posa a dimora e la sostituzione di piante da coltivazione.*

*In ambito collinare (A.T.O. 1A, 3A, 1B, 7B, 3C, 11C) qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario attenersi alle disposizioni di cui all'art.7, punto 7.12 - Movimenti di terra, e in particolare ottenere specifica autorizzazione dal Comune che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:*

- *relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario*

*proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc;*

- *planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti*
- *indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione*

*Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale.*

## **h - Tutela ambientale**

I P.I. promuovono le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art.7, punto 7.3, lettera d);
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T.I. o dei P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti e/o delle attività turistiche;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;

- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfooltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
- Le recinzioni devono essere realizzate con materiali tradizionali.

**i - I Comuni promuovono**, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

### 11.3 – Allevamenti

Si richiama quanto previsto dalla DGRV n.7949/1989, come aggiornata dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett.d, comma1, art.50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate)

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

I P.I. possono individuare gli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali. Per tali allevamenti i P.I.:

1. disciplinano i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indicano gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, 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
2. limitano gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento

I P.I. possono individuare una fascia di rispetto igienico-sanitaria, a perimetro delle aree insediative, entro le quali precludere l'attivazione di nuovi allevamenti.

## **Capo 2 - Sistema insediativo**

### **Art. 12 - Invarianti di natura storico-monumentale**

Il P.A.T.I. prevede la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale.

A questo fine il P.A.T.I. disciplina con il presente articolo le seguenti Invarianti di natura storico-monumentale:

- gli Ambiti dei centri storici
- il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico, comprensiva degli edifici con valore storico-ambientale e relativo scoperto di pertinenza
- gli edifici con valore storico-ambientale, tra i quali le Ville Venete (ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete), presenti all'interno degli Ambiti dei centri storici e nel Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico

#### **Disposizioni transitorie**

In fase di prima applicazione del P.A.T.I., sino all'approvazione dei primi P.I., per i singoli Comuni, negli Ambiti dei centri storici e nel Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico, sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

#### **12.1 Ambiti dei centri storici**

Il P.A.T.I. prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli Ambiti dei centri storici.

Costituisce invariante all'interno degli Ambiti dei centri storici tutto l'organismo urbano – storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.

I P.I., all'interno degli Ambiti dei centri storici, individuano gli edifici e gli spazi scoperti con valore storico-ambientale, per i quali si applica quanto previsto al successivo punto 12.3.

In particolare i singoli Comuni, in sede di P.I., possono sviluppare indipendentemente la disciplina inerente gli Ambiti dei centri storici e gli edifici e spazi scoperti con valore storico-ambientale interni agli Ambiti dei centri storici secondo le seguenti alternative:

- in coerenza con le disposizioni di cui al successivo punto 12.3.1 - Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie,
- in coerenza con le disposizioni dei rispettivi PRG vigenti, in quanto compatibili con gli obiettivi del P.A.T.I.

Sono in ogni caso previsti i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- **Edifici**

*Nella Scena Urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:*

- *Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.*
- *Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.*
- *Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del centro storico.*

- **Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici**

- a) *Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare l'insediamento storico, nel quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assume una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante.*
- b) *Disporre le panche e i sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.*
- c) *Usare pavimentazioni:*
  - *coerenti con l'esistente,*
  - *adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,*
  - *in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e*

gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione, alla sosta dei veicoli ed ai pedoni

- con soluzioni prive di barriere architettoniche.

- **Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato**

Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...
- b) la funzione delle alberature nella delimitazione degli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..
- c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.)

- **Illuminazione artificiale**

Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
  - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi,
  - illuminazione diretta o riflessa,
  - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

- **Colori e materiali**

I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle tradizioni del costruire locale, possibilmente utilizzando, come

*campionario di riferimento, i materiali e colori impiegati negli edifici, manufatti e spazi scoperti esistenti, significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale, situati all'interno dei Centri Storici e nell'ambito territoriale del PATI. Ulteriori approfondimenti potranno essere effettuati con apposito Piano del Colore.*

- **Corsi d'acqua**

*Riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.*

## **12.2 Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico**

Il P.A.T.I. prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale esterni al centro storico, con i relativi spazi scoperti di pertinenza. Costituiscono invariante le rispettive parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono interesse storico-ambientale.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare il sistema di questi elementi come identificativi della dimensione storica degli insediamenti e del territorio aperto. Si richiama nello specifico quanto previsto per gli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte al successivo punto 12.3.

## **12.3 Individuazione e classificazione degli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte**

Il P.A.T.I. classifica come invariante gli edifici con valore storico-ambientale e le relative pertinenze scoperte, per le rispettive parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono valore storico-ambientale.

I P.I.:

- all'interno degli Ambiti dei centri storici individuano gli edifici e gli spazi scoperti con valore storico-ambientale
- nel Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico:

- precisano l'individuazione degli edifici con valore storico-ambientale e delle relative pertinenze scoperte, per gli edifici già segnalati dal P.A.T.I. nel Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico
- possono individuare, sulla base di ulteriori approfondimenti delle analisi del territorio, ulteriori edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte

Nel successivo punto 12.3.1 -“Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie” (comprensivo dei relativi sottoparagrafi 12.3.1.1 - Unità Edilizie di valore culturale, 12.3.1.1.1 - Definizione delle categorie di valore, 12.3.1.1.2 - Destinazione d'uso, 12.3.1.1.3 - Analisi filologica preliminare agli interventi e 12.3.1.2 - Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale), sono definite le direttive per la disciplina degli immobili (edifici e spazi scoperti di pertinenza degli edifici e non) con valore storico-ambientale.

I singoli Comuni, in sede di P.I., possono sviluppare indipendentemente la propria disciplina secondo le seguenti alternative:

- in coerenza con le disposizioni di cui al successivo punto 12.3.1,
- in coerenza con le disposizioni dei rispettivi PRG vigenti, in quanto compatibili con gli obiettivi del P.A.T.I.

### **12.3.1 Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie**

I P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi:

- a) Per gli Ambiti dei centri storici di cui al punto 12.1 e per il “Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico” di cui al punto 12.2, identificano le **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale**, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e le classificano nelle categorie di valore definite e normate al punto 12.3.1.1, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali
- b) Per gli Ambiti dei storici di cui al punto 12.1, identificano le **Unità Edilizie (U.E.) prive di immobili di valore storico-ambientale** formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate, e le disciplinano in coerenza con le disposizioni di cui al punto 12.3.1.2

Per ogni Unità Edilizia i P.I. prescrivono la redazione di un Progetto di

massima degli interventi edilizi, della sistemazione degli spazi scoperti, nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese nell'Unità Edilizia.

Il Progetto di massima costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi. L'attuazione di detto progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più permessi di costruire.

Nel caso che il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il Progetto di massima di cui al presente articolo, purchè integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il Progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire.

Il Progetto di massima degli interventi deve contenere :

1. la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
2. gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
3. lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
4. le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
5. il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto del centro storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
6. la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

## **Unità Edilizie di valore culturale**

L'insieme degli edifici e degli spazi scoperti presenti nelle Unità Edilizie di valore culturale deve essere tutelato e valorizzato in quanto patrimonio storico e culturale del Comune.

Il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dai P.I., sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto 12.3.1.1.3 e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

Le Unità Edilizie di valore culturale, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche altri edifici o manufatti privi di valore o in contrasto col centro storico.

Le Unità Edilizie di valore culturale sono classificate nelle classi A1, A2, A3, di cui al successivo punto 12.3.1.1.1.

I P.I. assegnano a ogni singola U.E. la classe specifica in base al valore culturale dominante rilevato all'interno della stessa, ovvero, qualora la specifica situazione e le esigenze di tutela dei beni esistenti lo richiedano, possono dettagliare la disciplina all'interno delle U.E., definendo puntualmente, per le singole parti della stessa, le corrispondenti categorie di valore e conseguentemente gli interventi consentiti.

In ogni caso, l'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto 12.3.1.1.3, può accertare, per gli immobili o parti di immobili classificati dai P.I., un valore diverso rispetto a quello determinato. Per questi immobili o parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale interne al centro storico i P.I. indicano i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzata alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale interne al centro storico in cui non risultano individuati dai P.I. edifici da demolire e/o da modificare, l'analisi filologica (punto 12.3.1.1.3) può rilevare l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto col Centro Storico. Di tali fabbricati i P.I. possono prevedere la demolizione e/o la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'Unità Edilizia, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza e in generale della disciplina fissata dai P.I. stessi. La ricomposizione può essere consentita compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla

riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore.

Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, i P.I. valutano la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.

Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie e per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, identificati dai P.I., deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore storico-ambientale individuate dai P.I., ovvero, dall'analisi filologica (punto 12.3.1.1.3), all'interno delle Unità Edilizie, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale degli immobili e/o dell'ambiente urbano circostante.

Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.

I P.I. potranno consentire all'interno delle U.E. anche interventi di restauro e risanamento conservativo di locali con altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del pavimento del piano terra dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio

Nelle U.E. di valore culturale è comunque sempre consentito:

- il consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno
- l'inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

Per gli interventi nelle U.E. è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, oltre alle disposizioni generali di cui ai precedenti commi, si applicano le disposizioni specifiche della classe di appartenenza di seguito riportate.

#### 12.3.1.1.1 Definizione delle categorie di valore

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE
A.1	<b>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b>
A.2	<b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b>
A.3	<b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili</b>

I P.I., approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza, potranno specificare ed articolare le categorie qui definite e sono comunque tenuti a dettagliarne la disciplina, in coerenza con quanto di seguito fissato.

## Disciplina degli interventi

---

### **CATEGORIA A.1 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dai P.I..

---

### **CATEGORIA A.2 – Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dai P.I..

---

### **CATEGORIA A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dai P.I.I.

#### 12.3.1.1.2- Destinazione d'uso

Fatte salve le utilizzazioni specifiche che verranno indicate dai P.I., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, purché compatibili con i caratteri dell'ambiente e con il valore culturale degli immobili:

- a. nei centri storici sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, che possono essere integrate da altre destinazioni compatibili con la residenza, come specificato negli A.T.O.
- b. negli edifici con valore storico-ambientale, sono consentite le destinazioni residenziali e le attività agricole e agro – turistiche, ricettive, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, pubblici esercizi, artigianato di servizio ed artistico, mostre, e simili destinazioni, purché compatibili con i caratteri dell'ambiente, degli insediamenti circostanti, e con il valore culturale degli immobili.

#### 12.3.1.1.3 - Analisi filologica preliminare agli interventi

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento nelle unità edilizie di valore culturale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.

Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti nel P.I.; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal P.I. di una classe al massimo, escludendo le classi A1 e A2.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie),

delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

- Ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati

I Comuni si riservano la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

#### **12.3.1.2 Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale**

I P.I., nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale, individuate all'interno degli Ambiti dei centri storici, potranno prevedere, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in modalità coerenti con i caratteri dei centri storici stessi.

I P.I. possono individuare demolizioni e/o modifiche da apportare a edifici o parti di edificio contrastanti con il centro storico, consentendo, fino all'attuazione delle previsioni dei P.I. stessi, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto, anche valutando la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.

#### **12.4 Fortificazioni storiche, cippi significativi, elementi di archeologia industriale**

Il P.A.T.I. individua e tutela come invariati, tra i principali manufatti di interesse storico/paesaggistico, le fortificazioni storiche, i cippi significativi, gli elementi di archeologia industriale. Per tali manufatti sono ammessi gli interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione. Le aree adiacenti possono essere sistemate ed eventualmente attrezzate per la sosta coerentemente al contesto ambientale o dell'insediamento storico e delle eventuali sistemazioni circostanti di interesse paesaggistico.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per i manufatti di interesse storico/paesaggistico non indicati dal P.A.T.I. il cui valore storico - ambientale, venga accertato in sede di P.I..

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## **12.5 Strade e percorsi storici principali**

Il P.A.T.I. individua le strade e percorsi storici principali e definisce invariante i rispettivi tracciati dei percorsi nella loro continuità.

Il P.A.T.I. inoltre tutela, lungo i percorsi in oggetto:

- i materiali e gli elementi di valore storico/ambientale al contorno (edifici, manufatti, aggregati edilizi storici, aree scoperte, alberature, ecc) che concorrono a rendere percepibile la dimensione storica dei percorsi stessi e in generale ne costituiscono elemento qualificatore,
- le principali vedute sul contesto paesaggistico circostante, che non vanno schermati, ma valorizzati ed eventualmente attrezzati come punti di sosta

I P.I.:

- possono individuare, sulla base di approfondimenti e indagini e analisi filologiche, ulteriori tracciati di percorsi storici da tutelare e valorizzare ai sensi del presente articolo
- provvedono all'individuazione puntuale e valorizzazione degli elementi sopra elencati, dove presenti,
- promuovono iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire l'utilizzo dei percorsi ai fini della conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, attraverso i seguenti interventi:
  - il recupero e riqualificazione dei percorsi già esistenti;
  - la predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico;
  - il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni ricettive/di supporto;
  - l'integrazione, dove utile o necessario, del sistema dei percorsi esistenti con ulteriori tratti, anche per il raggiungimento di luoghi di interesse storico/paesaggistico

## **12.6 Siti archeologici**

Costituiscono invariante i materiali archeologici e i luoghi di effettiva giacenza dei materiali stessi.

Si applicano gli obblighi derivanti dal Vincolo archeologico di cui al D.Lgs. n.42/2004, richiamato all'art.6 delle presenti norme.

### Prescrizioni

*Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione nell'ambito di attività turistico/culturali e didattiche.*

## **Art. 13 - Azioni di tutela del sistema insediativo**

### **13.1 Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali**

Il P.A.T.I. individua i principali Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali, rappresentati dai parchi, giardini, e in generale spazi scoperti circostanti complessi di interesse storico-monumentale. Tali spazi scoperti, oltre a possedere in sé e per sé valore storico-ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei fabbricati/manufatti storici.

I P.I. precisano l'individuazione dei contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali, e disciplinano tali immobili, in coerenza con le seguenti disposizioni:

- a. tutela della giacitura, estensione e conformazione degli spazi scoperti, per le parti di interesse storico: sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- b. è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
- c. tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti,
- d. le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie.
- e. riqualificazione delle parti in situazione di degrado e eliminazione degli elementi incoerenti
- f. è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti

Per la disciplina degli spazi scoperti di interesse storico – ambientale e per gli interventi edilizi, si richiama, oltre alle disposizioni del presente articolo, il precedente articoli 12.

## **Art. 14 - Azioni strategiche del sistema insediativo**

### **14.1 Aree di urbanizzazione consolidata**

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, le aree urbane esterne al centro storico a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione.

Il P.A.T.I. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

I P.I.:

1. precisano il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definire speciali zone insediative;
2. disciplinano gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. individuano 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. indicano, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi, 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.

I P.I. inoltre, disciplinano gli interventi volti a:

- a. migliorare la qualità della struttura insediativa:
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti
  - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
  - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
  - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e per il tempo libero del territorio aperto;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;

- miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, 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)
  - riqualificazione della Scena Urbana
  - eliminazione delle barriere architettoniche
- b. promuovere il completamento e rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili:
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con i P.I. per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art.12
  - interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente
  - ai fini della riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutazione, in sede di P.I., delle possibilità di progettare i vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di riorganizzarne e riordinarne la funzionalità complessiva, 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 rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o riusi temporanei degli immobili, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e promuovere e facilitare l'iniziativa degli operatori, garantendo però nello stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi

I P.I. valutano la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definiscono la disciplina:

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili
- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato
- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili

## **14.2 Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica**

Il P.A.T.I. individua le aree allo stato presente non interessate dalla presenza di urbanizzazione consolidata, per le quali sussistono previsioni di trasformazione con modifica dell'attuale utilizzazione del territorio, negli attuali PRG e altri strumenti urbanistici vigenti.

Sono considerate compatibili con la disciplina del P.A.T.I. le previsioni dei PRG e altri strumenti urbanistici vigenti.

Dette aree vanno intese unicamente quale ricognizione delle previsioni degli strumenti urbanistici generali, e loro varianti, vigenti o adottati, e pertanto, vanno considerate equivalenti delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" e in particolare per quanto riguarda l'ambito della variante al PRG del Comune di Caldiero – variante PAQE – limitatamente alla porzione in cui risulta concentrata l'edificabilità.

## **14.3 Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

Il P.A.T.I. individua, rispetto alle Aree di urbanizzazione consolidata e alle Aree della programmazione e pianificazione urbanistica, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune, da preferire a vantaggio di altre direzioni comunque consentite, anche se non puntualmente individuate.

Gli interventi di espansione urbana devono, in tutti i casi:

- essere funzionalmente coerenti e compatibili con le Aree di urbanizzazione consolidata/Aree della programmazione e pianificazione urbanistica contigue
- interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali,
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.

I P.I.:

1. definiscono, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando specifiche zone insediative
2. indicano gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi della trasformazione, 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;
3. disciplinano gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica

I P.I. inoltre, in particolare, disciplinano gli interventi volti a:

- a. garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio:
  - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte
  - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti
- b. integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo (edifici o piccoli insediamenti esistenti, in particolare "Ambiti di edificazione diffusa", di cui al punto 14.8)
- c. ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto:
  - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'art.7 delle presenti norme
  - Promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai

tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti

- Promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo
- Nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo, organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **14.4 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi e Ambito per la realizzazione di volumi a servizio del programma complesso**

Il P.A.T.I. individua gli ambiti riservati all'attuazione di iniziative pubbliche o di rilevante interesse pubblico, la cui azione si esplica oltre i confini territoriali del P.A.T.I..

I programmi sono volti alla valorizzazione del patrimonio monumentale ed ambientale, alla diffusione della conoscenza della storia del territorio ovvero alla promozione della ricerca e della sperimentazione scientifica.

I P.I.:

- precisano l'ambito di intervento da assoggettare a strumento urbanistico attuativo e definiscono speciali zone insediative,
- richiamano e puntualizzano le azioni di tutela previste dal P.A.T.I. entro tale ambito;
- stabiliscono i requisiti minimi di funzionalità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, con particolare riguardo all'accessibilità e alla dotazione di servizi

I P.I., inoltre, sulla base di successivi approfondimenti ed analisi dello stato del territorio, possono individuare ulteriori contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi ed a programmazioni negoziate, con le modalità che saranno specificatamente definite in ciascun atto, nel rispetto delle disposizioni generali, criteri ed indirizzi del P.A.T.I. ed in coerenza con gli obiettivi e le specifiche disposizioni contenuti nei singoli ATO.

## 14.5 Interventi di riqualificazione e riconversione

Il P.A.T.I. individua i principali Interventi di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

I P.I., sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, possono individuare ulteriori Interventi di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati dal P.A.T.I..

In particolare gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D.Lgs 22/97 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

I P.I.:

1. precisano, in coerenza con le indicazioni del P.A.T.I., l'ambito degli Interventi di riqualificazione e riconversione e definiscono speciali zone insediative;
2. indicano gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi della trasformazione, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando 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;
3. disciplinano gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo

L'operazione di riconversione e riqualificazione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con l'insediamento contiguo, in termini funzionali, visivi, di scena urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale)

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## **14.6 Elementi di degrado e opere incongrue**

Il P.A.T.I. individua le principali strutture/attrezzature che, costituendo Elementi di degrado/opere incongrue rispetto al contesto insediativo o di territorio aperto, che comportano effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

I P.I., in relazione alla specifica situazione e grado di incompatibilità rispetto alle condizioni ambientali e insediative al contorno, possono prevedere:

- la rimozione degli elementi di degrado/opere incongrue, o comunque della specifica fonte degli effetti di disturbo, limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse
- la definizione delle azioni di mitigazione da apportare (ad esempio inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), per ridurre gli effetti di disturbo, selezionando tipologie e tecniche idonee alle specifiche situazioni,

Ai fini dell'attuazione degli interventi di rimozione/mitigazione della fonte degli effetti di disturbo, i P.I. valutano 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.

In ogni caso i P.I., sino all'attuazione degli interventi previsti per la rimozione/mitigazione degli effetti di disturbo, limitano gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## **14.7 Riqualificazione della Padana Superiore e del suo tessuto insediativo di bordo**

Il P.A.T.I. recepisce la pianificazione sovraordinata del sistema infrastrutturale che assegna alla rinnovata strada "Porcilana" la funzione di connessione territoriale spedita fra Verona ed il Sambonifacese.

Di conseguenza la S.R. 11 (Padana Superiore) assume, in questo tratto, la funzione di primaria strada urbana: di raccordo fra le diverse zone urbane entro i distinti territori comunali e di collegamento breve tra gli insediamenti storici del corridoio pedecollinare.

I P.I. ridefiniscono le caratteristiche tipologiche della Padana Superiore in coerenza con il suo nuovo ruolo nella gerarchia della rete infrastrutturale. In particolare:

- Individuano un sistema continuo e protetto ciclo-pedonale, eventualmente mediante riduzione dell'attuale sede carrabile.
- Prevedono idonei dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni e per l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico.
- Introducono, ove opportuno, elementi di dissuasione della velocità.
- Assicurano la continuità di scorrimento del traffico, eventualmente sostituendo i controlli semaforici con rotatorie e corsie di canalizzazione del flusso.
- Stabiliscono le norme per la progressiva riqualificazione del sistema insediativo laterale al tracciato stradale, con riguardo sia all'organizzazione funzionale sia alla configurazione scenica. Tali norme andranno applicate in particolare nella pianificazione attuativa degli Interventi di riqualificazione e riconversione (di cui all'art.14, punto 14.5), prospicienti la Padana Superiore, che avverrà attraverso progetti speciali, e anche negli interventi edilizi isolati mediante incentivi atti a favorire l'iniziativa dei privati, ovvero dei privati in concorso con il Comune (compensazione urbanistica, incrementi di volume, sussidi operativi o altre forme di agevolazione).

I P.I. sviluppano e precisano le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I., 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, valutando anche la 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.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **14.8 Ambiti dell'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.

Il P.A.T.I. prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa.

I P.I.:

1. precisano i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal P.A.T.I. e definiscono speciali zone insediative;
2. disciplinano gli interventi ammissibili,
3. indicano, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

I P.I. inoltre, disciplinano gli interventi al fine di:

- a. Migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti
  - eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
  - Individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
  - Integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura
- b. disciplinare le attività produttive/commerciali in zona impropria, secondo le modalità di cui al punto 14.13 del presente articolo
- c. Trasferire, o escludere il nuovo insediamento, degli allevamenti e in generale delle funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo della zona, quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente.
- d. Rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo: favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse :

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con i P.I. per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art.12
- e. Rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO
- f. Integrare e riorganizzare l'“edificazione diffusa” esistente nel quadro degli ambiti di sviluppo insediativo eventualmente programmati rispetto alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” di cui al punto 14.3, o nelle Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica di cui al punto 14.2.

I P.I., infine, condizionano gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, al miglioramento del contesto dell'insediamento:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti,
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza,
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada
- collocazione preferenziale dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada.
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;
- adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale

#### **14.9 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e Servizi di interesse sovracomunale**

I Servizi di interesse comunale/sovracomunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc ), la cui influenza si estende oltre i confini comunali.

Il P.A.T.I. prevede il potenziamento generale del sistema attuale di servizi.

I P.I.:

1. precisano la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo speciali zone insediative;
2. disciplinano gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. indicano, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
4. prevedono, per le attrezzature esistenti e di nuova previsione, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione:
  - Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura
  - eliminazione delle barriere architettoniche

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **14.10 Punti di riferimento urbano**

I punti di riferimento urbano sono i luoghi civici di rilevante importanza funzionale o simbolica per la collettività.

Essi di norma corrispondono:

- alle piazze tradizionali, definite sotto il profilo spaziale dall'involucro edilizio e caratterizzate dalle funzioni degli edifici che vi si affacciano (municipio, chiesa, ecc.);
- agli spazi urbani di risulta, privi di contesto edilizio, ma nobilitati e ordinati da opere di arredo;

- agli spazi aperti in contesto urbano qualificati da elementi di naturalità (parchi);
- ai siti di importanza toponomastica.

I P.I. dispongono e disciplinano:

- la permanenza e valorizzazione formale e funzionale dei punti di riferimento urbano presenti nella matrice storica del tessuto insediativo;
- Il ripristino, anche parziale, di quelli scomparsi a seguito di recenti trasformazioni urbanistiche;
- la riqualificazione, anche mediante l'immissione di nuove funzioni di interesse pubblico, di quelli di recente formazione che si siano rilevati insufficienti a determinare una polarità urbana;
- la previsione di quelli necessari a conferire identità urbana al tessuto insediativo che ne è privo, mettendoli possibilmente a sistema con le Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde e dei servizi (di cui all'art.10 punto 10.5) individuate dal PATI.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **14.11 Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità**

Il P.A.T.I. prevede l'inserimento di Attrezzature/servizi di supporto alla mobilità.

I P.I. :

1. definiscono l'ambito di pertinenza delle attrezzature individuando una speciali zone insediative;
2. indicano le modalità di attuazione degli interventi, 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.

I P.I. inoltre, disciplinano gli interventi volti a garantire il corretto inserimento ambientale e funzionale delle strutture nel territorio, in particolare attraverso:

- la predisposizione di un sistema di accessibilità adeguato rispetto alla viabilità di livello territoriale, in modo da non creare intralcio o compromettere le condizioni di sicurezza della circolazione stradale.

- Dotazione di idonei dispositivi per la mitigazione degli impatti, in particolare visivi, esercitati dalle strutture sul contesto ambientale circostante
- La realizzazione degli spazi aperti in modo da consentire l'infiltrazione o la ritenzione delle acque, prevedendo superfici filtranti con adeguata sistemazione, comunque in coerenza con quanto disposto all'art.7, punto 7.3, per la tutela idraulica del territorio

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **14.12 Medie /grandi strutture di vendita**

I P.I. possono individuare nuove medie/grandi strutture di vendita, secondo i seguenti criteri:

- rispetto del dimensionamento del P.A.T.I.
- compatibilità rispetto al contesto ambientale e agli insediamenti circostanti
- posizione strategica rispetto alle infrastrutture, in relazione alle condizioni di accessibilità e visibilità

I P.I. individuano l'ambito delle medie/grandi strutture di vendita definendo specifiche zone. Essi, inoltre, devono rispettare le seguenti direttive:

- I nuovi interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui all'art.7, punto 7.3
- Il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente impostato e attrezzato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclo-pedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento.
- Fabbricati e spazi scoperti vanno disegnati e organizzati in maniera da limitare gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale, legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e l'inquinamento atmosferico e acustico, legato all'affluenza di numerosi utenti.

### **14.13 Attività produttive/commerciali in zona impropria**

Il P.A.T.I. definisce per i P.I. le seguenti disposizioni, inerenti le Attività produttive/commerciali in zona impropria.

- a) I P.I. individuano, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:
  1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti
  2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale
  3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico
  4. alla dotazione di opere di urbanizzazione
- b) Rispetto a tale valutazione i P.I. indicano, in particolare, le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto.
- c) Per le attività da eliminare/trasferire i P.I. disciplinano i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art.17, lettera "i" della L.R.11/2004.  
L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal P.A.T.I., eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.
- d) Per le attività esistenti da confermare, i P.I. ne definiscono la disciplina, con la possibilità di individuare specifiche zone a prescindere e senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. I P.I. inoltre stabiliscono le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

### **14.14 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 P.A.T.I..

In particolare, la possibilità di variazione degli strumenti urbanistici, prevista ai sensi dell'art.2 del D.P.R. n.447/1998 (Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi), e ai sensi dell'art.5 (Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici),

si applica ai P.I., nel rispetto della disciplina del P.A.T.I.

#### **14.15 Barriere infrastrutturali e Barriere naturali**

Il P.A.T.I. individua i principali elementi (infrastrutture viarie, corsi d'acqua) che costituiscono:

- limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità tra parti di territorio aperto o insediamenti contigui esistenti o previsti
- Interruzione della continuità della rete ecologica territoriale

I P.I. prevedono il superamento/mitigazione dell'effetto-barriera esercitato da detti elementi, e in particolare:

- ricuciono e ricostituiscono le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'inserimento, tra le parti di territorio separate, di connessioni adeguate, per tipologia, caratteristiche e dimensioni, alle esigenze specifiche dei contesti attraversati (viarie, pedonali, ciclabili, destinate ai mezzi agricoli, ecc).
- con particolare riferimento agli elementi di cui all'art.8, punto 8.3.2 - Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici e alle aree di cui all'art.9, punto 9.2 - Matrici naturali primarie, prevedono adeguati ed efficaci dispositivi per il ripristino della continuità delle principali componenti della rete ecologica territoriale
- promuovono la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro" urbano

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **14.16 Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

La localizzazione delle infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con la legislazione nazionale e regionale in materia.

I P.I. possono dotarsi di un apposito Piano di localizzazione degli impianti, finalizzato a regolare ed organizzare l'installazione degli impianti nel territorio, individuando i siti più idonei, con priorità alle aree

pubbliche. Le aree saranno comunque selezionate con l'obiettivo di:

- coniugare le esigenze di copertura del servizio pubblico con quelle di salute dei cittadini;
- minimizzare l'inquinamento dei campi elettromagnetici e il numero delle installazioni:

I P.I. possono inoltre individuare tra gli impianti esistenti (disciplinati all'art.6, punto 6.5) quelli da delocalizzare, modificare o adeguare, in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc.

#### **14.17 Compatibilità ambientale degli interventi**

I P.I., nell'assegnazione degli indici di zona, possono riservare parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30 %, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica promosse e coordinate dalla pubblica amministrazione.

I P.I. determinano gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

## **Art. 15 – Invarianti di natura funzionale**

### **15.1 Servizi, attrezzature, luoghi di interesse territoriale**

I Servizi, attrezzature, luoghi di interesse territoriale sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc ), la cui influenza si estende oltre i confini comunali.

Il P.A.T.I. identifica come invariante la presenza, in atto o futura, delle funzioni individuate e prevede il potenziamento generale del sistema attuale di servizi.

I P.I. confermano i programmi complessi già in atto, inoltre, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.I. ai successivi punti 1.5.1.1., 1.5.1.2, 1.5.1.3, 1.5.1.4, possono:

1. precisare la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo speciali zone insediative;
2. disciplinare gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. indicare, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
4. prevedere, per le attrezzature esistenti e di nuova previsione, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione:
  - Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura
  - eliminazione delle barriere architettoniche

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica invarianti riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **15.1.1 Terme di Caldiero**

Il P.A.T.I. prevede la valorizzazione e lo sviluppo delle risorse termali e delle strutture ad esse connesse.

I P.I. possono definire nuovi servizi specialistici per migliorare l'offerta relativa al turismo salutista e del benessere alla persona.

#### **15.1.2 Centro Integrato per la promozione della salute**

Il P.A.T.I. prevede la realizzazione di un complesso integrato di servizi per la promozione della salute, costituito da una pluralità di attrezzature ed impianti di pubblico interesse, progettati ed organizzati unitariamente per assicurarne un corretto inserimento ambientale.

#### **15.1.3 Forte San Briccio**

Il P.A.T.I. prevede il recupero fisico e funzionale del Forte entro un sistema di relazioni da stabilire (o ristabilire) con i superstiti "documenti" della collina (il nucleo antico di San Briccio, le corti rurali attestate lungo la dorsale collinare, i percorsi storici, ecc.).

Il P.I. precisa l'ambito d'intervento, prescrive il rispetto del profilo orografico naturale del terreno, indica i caratteri tipologici e costruttivi nonché le funzioni ammesse per gli interventi edilizi.

#### **15.1.4 Centro Servizi all'impresa e all'uomo**

Il P.A.T.I. promuove l'inserimento di una struttura di servizio alle imprese, anche nella modalità di "centro integrato di servizio" da utilizzare come "motore" nel processo di riordino, riqualificazione ed innovazione dell'intero sistema produttivo intercomunale.

## **Art. 16 – Perequazione urbanistica e credito edilizio - disposizioni generali**

I P.I. devono supportare le operazioni di perequazione/credito edilizio con un piano economico, finanziario e di tempi, che dimostri l'equa ripartizione di costi e benefici tra pubblico e privato, in relazione alle caratteristiche dei territori comunali, della tipologia dei programmi di trasformazione e degli obiettivi di qualità da perseguire.

### **16.1 Perequazione urbanistica**

I P.I. individuano gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di **perequazione urbanistica**,
- ambiti di **perequazione urbanistica integrata**,
- ambiti di **perequazione ambientale**, o altra forma di perequazione.

I P.I. definiscono le modalità attuative e indicano le parti in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

### **Disposizioni generali**

1. L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
2. I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
3. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.

## **Modalità di attuazione**

- A). Negli ambiti di **Perequazione urbanistica** il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dai Piani degli Interventi.
- B). Negli ambiti di **Perequazione urbanistica integrata** il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
1. attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
  2. attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
  3. assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dai P.I.
  4. riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire
- C). Negli ambiti di **Perequazione ambientale** il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.

## **16.2 Credito edilizio**

I P.I. individuano le operazioni in cui si applica il credito edilizio, fissando l'entità del credito e le relative modalità di attuazione in base al piano economico, finanziario e di tempi, di cui al primo comma del presente art.16.

I volumi maturati con operazioni di credito edilizio possono essere collocati/ ripartiti anche all'interno di uno o più ATO, diversi da quelli in cui si attua l'intervento che genera il credito edilizio.

## **Capo 3 - Sistema relazionale**

### **Art. 17 - Sistema Stradale**

Il P.A.T.I. individua e classifica le componenti principali del Sistema Stradale (punti 17.2 e 17.3) prevedendo la riorganizzazione e gerarchizzazione della rete esistente, anche ai fini del superamento delle principali situazioni di criticità rilevate (punti 17.1).

I tracciati viari indicati dal P.A.T.I., sono recepiti, ed eventualmente precisati (senza che ciò comporti variante al P.A.T.I.), dai P.I.

E' comunque lasciata aperta, rispetto allo scenario delineato, la possibilità di inserire il sistema viario esistente in una rete infrastrutturale più estesa, da prevedere in accordo con altri comuni esterni al P.A.T.I. ed enti interessati.

#### **17.1 Criticità**

Il P.A.T.I. individua come principali elementi di criticità del sistema stradale i "Tratti viari caratterizzati da duplice traffico urbano e di attraversamento" e predispone le condizioni per il relativo superamento.

A tal fine il P.A.T.I.:

- prevede l'integrazione e la riorganizzazione complessiva dell'assetto della rete viaria attraverso le Azioni strategiche di cui al seguente punto 17.3
- predispone le direttive specifiche di cui al presente punto 17.1.

#### **Tratti viari caratterizzati da duplice traffico urbano e di attraversamento**

I Tratti viari caratterizzati da duplice traffico urbano e di attraversamento sono le principali parti di viabilità interna agli insediamenti, interessati da una sovrapposizione di traffico locale, prevalentemente automobilistico e ciclopedonale, legato agli insediamenti stessi, e di traffico passante di livello territoriale, composto prevalentemente da automobili e mezzi pesanti. La funzione mista assolta dalla viabilità, oltre al sovraccarico portato, ingenera situazioni di disagio e difficoltà per la circolazione, condizioni di pericolosità sulle strade e di inquinamento per gli insediamenti

Per eliminare/ridurre le situazioni di criticità individuate, vanno valutate le possibilità di:

- revisione complessiva del sistema di circolazione automobilistico e ciclopedonale all'interno degli insediamenti,
- riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle intersezioni e carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito,
- riprogettazione e revisione del sistema e organizzazione degli accessi e delle relative caratteristiche, con particolare riferimento ai luoghi, attrezzature e strutture che attraggono cospicui flussi di traffico

## **17.2 Invarianti di natura funzionale – Autostrada**

Il P.A.T.I. classifica come invariante il tracciato dell'Autostrada. Si richiamano in particolare le disposizioni di cui all'art.14, punto 14.15 - Barriere infrastrutturali e Barriere naturali, all'art.10, punto 10.2 - Mitigazione dell'impatto visivo e acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti.

## **17.3 Azioni strategiche del Sistema stradale**

Il P.A.T.I. prevede, anche alla luce della realizzazione della nuova Strada Porcilana, la riorganizzazione complessiva dell'assetto gerarchico della rete stradale urbana, anche tramite l'integrazione con nuovi tratti di viabilità. Gli obiettivi principali sono:

- Separazione e distribuzione su circuiti diversi dei flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale, tenendo conto della opportunità e compatibilità di quei flussi rispetto alla funzione e ai caratteri dei luoghi attraversati.
- Miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani e in particolare ai principali generatori di traffico (servizi di interesse locale/territoriale, aree produttive)

Il P.A.T.I. delinea un nuovo assetto per il sistema stradale, ne classifica le componenti e vi attribuisce specifici ruoli, in coerenza con i quali vanno sviluppati i Piani degli Interventi:

- a) Viabilità di connessione territoriale: viabilità di livello territoriale esistente.
- b) Diretrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni territoriali: tracciati indicativi preferenziali per la definizione di tratti di viabilità che integrano e completano l'assetto della mobilità di livello territoriale. I tracciati indicati dal P.A.T.I., vanno precisati in sede di P.I. (senza che ciò comporti variante al P.A.T.I.) garantendo la funzione ad essi attribuita.
- c) viabilità di distribuzione urbana: parti di rete viaria interna agli insediamenti che possiedono di fatto, o possono in prospettiva recuperare a seguito della riorganizzazione del sistema viario di scala territoriale, una funzione di distribuzione urbana e locale, da valorizzare.
- d) viabilità di distribuzione locale principale
- e) Connessioni viabilistiche da riorganizzare: punti critici del sistema viabilistico attuale per i quali il P.A.T.I. prevede il superamento delle condizioni di pericolosità/inadeguatezza, attraverso interventi, da definire puntualmente in sede di P.I. in base alle specifiche condizioni locali, di revisione del sistema della circolazione, adeguamento delle sezioni, rettifica del tracciato, individuazione di percorsi di bypass dei tratti critici non modificabili, ecc
- f) Schema direttore della nuova viabilità comunale: tracciati indicativi preferenziali per la definizione di tratti di viabilità che integrano e completano l'assetto della viabilità comunale. I tracciati indicati dal P.A.T.I., vanno precisati in sede di P.I. garantendo la funzione ad essi attribuita.

Le componenti individuate vanno raccordate e integrate attraverso gli opportuni sistemi di svincolo e distribuzione ai fini della funzionalità della rete complessiva.

### **Disposizioni generali**

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione dei P.I. e dei

Piani Urbani del Traffico, nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana. Rispetto a tali disposizioni e in generale alle azioni strategiche definite dal presente articolo, i P.I. sviluppano e precisano le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I., 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, valutando anche la 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.

- 1) I singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali.
- 2) Vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.
- 3) le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi.
- 4) Si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un apposito piano attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale.
- 5) con particolare riferimento alla Viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette. In particolare vanno favorite tutte le azioni tese a sottolineare la valenza urbana del tratto stradale (ex s.s.11) che congiunge gli abitati di Vago e Strà, in coerenza con quanto previsto all'art.14, punto 14.7.
- 6) con particolare riferimento alla Viabilità di connessione territoriale:
  - vanno considerati i problemi di inquinamento acustico e da polveri rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando

soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.

- Eventuali nuovi insediamenti contigui alla viabilità vanno organizzati in coerenza con il ruolo ad essa assegnato, in particolare riducendo al minimo il numero degli accessi diretti da tali percorsi, e organizzandoli in modo da contenere possibili effetti di intralcio alla circolazione
- I tratti di tangenza agli insediamenti esistenti, dove la strada svolge il duplice ruolo di canale di traffico di passaggio e di viabilità di servizio locale, vanno organizzati in modo da garantire, per quanto possibile, le condizioni di sicurezza per i movimenti di mezzi e pedoni, con particolare riguardo agli accessi e alle intersezioni;

7) con particolare riferimento alle Direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni territoriali, si deve tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:

- vanno considerati i problemi di inquinamento acustico e da polveri rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.
- i manufatti infrastrutturali devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe ed adiacenti, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
- si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzarne la percezione
- I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali.

#### **17.4 Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico**

Il P.A.T.I. prevede di adottare una politica del trasporto pubblico che, pur considerando le esigenze del trasporto privato, attribuisca priorità ai mezzi pubblici:

- a) riqualificando la rete e migliorando i servizi ( corsie riservate, incremento delle frequenze, riduzione dei tempi di percorrenza, interscambi tra percorsi e tra modalità di trasporto, ecc.)
- b) adottare mezzi di trasporto adeguati per dimensione, manovrabilità, emissioni, alle caratteristiche dei luoghi attraversati ed in particolare, del centro storico.
- c) rispondere alle esigenze del pendolarismo attraverso offerte di trasporto pubblico effettivamente competitive.
- d) favorire gli scambi intermodali mezzo privato-mezzo pubblico e tra mezzi pubblici su gomma e su rotaia

#### **17.5 Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile**

La rete pedonale e ciclabile dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche).

## **Art. 18 - Sistema ferroviario**

### **18.1 Invarianti di natura funzionale - Ferrovia, ferrovia ad alta capacità di progetto e stazione**

Prendendo atto che le attuali condizioni della rete ferroviaria richiedono interventi di generale riqualificazione, il P.A.T.I. attribuisce al sistema ferroviario una forte valenza strutturale e strategica per l'intero territorio, in quanto può offrire valide alternative ai trasporti su gomma, e pertanto classifica come invariante il tracciato della ferrovia, quello della prevista ferrovia ad alta capacità e la stazione.

Per quanto riguarda la prevista ferrovia ad alta capacità, con riferimento in particolare ai vincoli derivanti dall'approvazione del progetto preliminare da parte del CIPE della nuova linea AV/AC Verona – Padova, si rimanda all'Art. 6.3 Pianificazione di livello superiore, alla voce "Infrastrutture di progetto – Alta capacità".

Il P.A.T.I. favorisce lo sviluppo dei trasporti pubblici su rotaia, anche attraverso la riqualificazione della stazione e spazi limitrofi (scalo autobus, area a parcheggio, aree urbane adiacenti su ambo i lati della linea ferroviaria) e il potenziamento dell'integrazione funzionale con gli altri sistemi di mobilità, specialmente pubblica (come il servizio autobus), sviluppando la dimensione di snodo intermodale dell'area.

Il P.A.T.I. in particolare indirizza i P.I. a:

- organizzare gli spazi di circolazione e sosta/sbarco dei mezzi di trasporto pubblici/privati (treno, autobus, automobile, bicicletta e pedoni) in modo da favorire gli scambi intermodali in condizioni di funzionalità, chiarezza e sicurezza
- valutare le possibilità di recupero di eventuali aree ferroviarie dismesse
- valorizzare e organizzare il nodo stazione come centro di attrazione di flussi di persone e punto di riferimento urbano, in grado a sua volta di conferire qualità al tessuto circostante; l'area, in particolare, può diventare elemento di connessione urbana tra le parti dell'insediamento tagliate dalla ferrovia.

Si richiamano in particolare le disposizioni di cui all'art.14, punto 14.15  
- Barriere infrastrutturali e Barriere naturali.

## **Titolo IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)**

### **Art. 19 - Generalità**

Gli **Ambiti Territoriali Omogenei – ATO** sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO e insiemi di ATO, essa pertanto è articolata in:

- a) **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di ATO;
- b) **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo punto 19.1 – Dimensionamento.

#### **19.1 Dimensionamento**

Il P.A.T.I. è dimensionato considerando le seguenti esigenze :

- a – Residenza
- b – Commercio / direzionale
- c – Produttivo
- d – Turismo

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo ATO.

Il P.A.T.I. viene dimensionato:

- considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2006 – 2016, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal comune.
- tenendo conto della capacità insediativa residua dei P.R.G. vigenti

#### **Prescrizioni**

*Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato, per ogni singolo comune, secondo l'ipotesi di seguito illustrata.*

- 1) COMUNE DI LAVAGNO:
  - a. per la **residenza** una volumetria di mc 248.464
  - b. per le **attività commerciali / direzionali** una superficie lorda di pavimento di mq 7.700
  - c. per le **attività produttive** una superficie di zona di mq 36.000
  - d. per le **attività turistico-ricettive** una volumetria di mc 25.000
  
- 2) COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI:
  - a. per la **residenza** una volumetria di mc 296.670
  - b. per le **attività commerciali / direzionali** una superficie lorda di pavimento di mq 9.889
  - c. per le **attività produttive** una superficie di zona di mq 319.250
  
- 3) COMUNE DI CALDIERO::
  - a. per la **residenza** una volumetria di mc 252.375
  - b. per le **attività commerciali / direzionali** una superficie lorda di pavimento di mq 9.000
  - c. per le **attività produttive** una superficie di zona di mq 160.000  
per le **attività produttive a servizio dell'attività termale** una superficie di zona di mq 82.000
  - d. per le **attività turistico-ricettive ed altre attività a servizio della zona termale** una volumetria di mc 63.720
  
- 4) COMUNE DI BELFIORE:
  - a. per la **residenza** una volumetria di mc 122.100
  - b. per le **attività commerciali / direzionali** una superficie lorda di pavimento di mq 6.105
  - c. per le **attività produttive** una superficie di zona di mq 956.446

*Il carico insediativo aggiuntivo relativo ai singoli comuni di cui sopra è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente.*

*Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:*

- *l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;*

- *le zone destinate alle attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive;*
- *l'individuazione, in sede di P.I., di strutture produttive esistenti in zona impropria.*

Per la **residenza**, in particolare:

- i P.I. potranno aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.I..
- In aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, di cui all'art.8) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dai P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, i P.I. possono individuare specifiche zone (nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art.14, punto 14.13) e 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.

## 19.2 Utilizzo della zona agricola

Il P.A.T.I. determina, per ogni singolo comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

### 1) COMUNE DI LAVAGNO

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 10,74 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 14,66 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 73,3% > 61,3%

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 139.620 mq

## 2) COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 15,49 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,81 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 74,44% > 61,3%

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 201.370 mq

## 3) COMUNE DI CALDIERO

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 7,907 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 10,427 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 75,8% > 61,3%

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U x 1,3% = 102.798 mq

## 4) COMUNE DI BELFIORE

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 22,18 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 26,47 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 83,8% > 61,3%

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 287.160mq

### **Disposizioni generali**

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata potrà subire un incremento massimo del 10%.

La percentuale di S.A.U. trasformabile è un limite alla trasformabilità di zone E vigenti, con caratteristiche S.A.U.

Il P.A.T. disciplina la transizione del P.R.G. in P.I. e può inoltre valutare compatibili varianti al P.R.G. anche se solo adottate. Nel qual caso il limite alla trasformabilità delle zone E, con caratteristiche S.A.U., andrà riferito al P.R.G. così come ritenuto compatibile.

Il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non incontra limiti di trasformabilità.

Eventuali nuove disposizioni regionali per definire la Zona agricola massima trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.I..

## **Art. 20 – Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

L'insieme di "A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" è considerata dal P.A.T.I. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei ( ATO ), di cui alla tav. 4.a, caratterizzati da singole specificità.

Gli spazi aperti appartenenti all'insieme di cui al presente articolo possono essere interessati da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici o territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

### **a) Ambiente**

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio – economico.
- vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito il mantenimento, il ripristino, la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (reticolo dei corsi d'acqua e delle strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature e delle piantate, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- Mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali
- deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;

- la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali.
- progettazione di "sistemi" di fruizione turistica dei luoghi: attrezzature e sistemazioni per la ricezione e visita in connessione con i "sistemi ambientali" territoriali
- Promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del P.A.T.I.

#### **b) Insediamenti**

- tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale, che favorisca tuttavia efficacemente la possibilità di recuperarli e mantenerli in vita, per quanto possibile in funzione delle attività agricole locali o per altre utilizzazioni compatibili. Valgono le disposizioni di cui al precedente art.12
- riqualificazione e disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria, secondo le modalità definite all'art.14, punto 14.13
- Contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti , in particolare:
  - Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art.11
  - riordino degli ambiti di edificazione diffusa esistenti, secondo le modalità e i criteri di cui all'art.14, punto 14.8

#### **c) Accessibilità**

- Riqualificazione e riorganizzazione degli assi viari, lungo i quali si sono sviluppati insediamenti lineari in ambito improprio, con adeguamento della sezione della carreggiata, individuazione di spazi per il parcheggio e inserimento di corsie protette per pedoni e ciclisti, ai fini eliminare le pericolosità e adattare la strada al duplice ruolo di via di passaggio e di accesso diretto agli insediamenti.

### **Disposizioni per i Piani degli Interventi ( P.I.)**

I P.I. sviluppano e precisano le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I., 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. 21 – Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo**

L'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo è considerata dal P.A.T.I. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziale, produttiva e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei ( ATO ), di cui alla tav. 4.a, caratterizzata da singole specificità.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

### **a) Ambiente**

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico.
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  - i corsi d'acqua
  - il verde pubblico
  - il verde sportivo e ricreativoil verde privato individuale o condominiale
- Trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla DGRV 7949/1989 e successive modifiche e nelle modalità previste dall'art. 11, punto 11.3 delle presenti norme.

## ***b) Insediamenti***

- Salvaguardia, recupero e valorizzazione, con riferimento anche alle disposizioni di cui all'art.12:
  - dei centri storici e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
  - delle Ville Venete, degli immobili di interesse tipologico – documentario e annesse pertinenze scoperte;
  - dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio
- recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti centrali degli insediamenti, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti.
- riqualificazione e riordino delle frange urbane marginali sviluppatasi a contorno dei capoluoghi e non strutturate, inserimento dei adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali
- Rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio.
- Adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della LR 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
  - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi
  - puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico

Sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzate e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi e dei parcheggi.
- Integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale.

- Riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati.
- Offerta adeguata di aree artigianali/industriali e commerciali, da utilizzare soprattutto per favorire il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria
- Trasformazione urbanistico – edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite
- riqualificazione e disciplina degli edifici con attività produttive/commerciali fuori zona, secondo le modalità definite all'art.14, punto 14.13
- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico.

### **Disposizioni per i Piani degli Interventi ( P.I.)**

I P.I. sviluppano e precisano le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I., 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. 22 – Schede normative degli A.T.O.**

Di seguito sono riportate le schede normative degli A.T.O. distinte per comune:

- A Comune di Lavagno
- B Comune di Colognola ai Colli
- C Comune di Caldiero
- D Comune di Belfiore

## **A - COMUNE DI LAVAGNO**

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Ambito collinare:

- 1A San Briccio

Ambito pedecollinare:

- 2A Montecurto

Ambito pianura:

- 5A Pianura

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Di interesse culturale:

- 3A San Pietro

Misto a dominante residenziale:

- 4A Vago

## FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

– Comune di Lavagno –

	ALLOGGI n°	VOLUME (mc/alloggio 400) mc
Fabbisogno per nuovi nuclei familiari dovuti all'incremento demografico ed al frazionamento delle famiglie esistenti.	603	248.464
Fabbisogno per attività di servizio alla residenza (commercio al dettaglio, uffici, pubblici esercizi, ecc..) +10%		24.846
Totale fabbisogno teorico		265.320
Totale previsione pati		273.310
Scostamento		7.990

## RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO

– Comune di Lavagno –

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA (DIREZIONALE/COMMERCIALE)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti ab.	Abitanti aggiuntivi PATI ab.	TOTALE Abitanti ab.	Volume complessivo aggiuntivo PATI mc
1A	Collinare San Briccio	768	193	961	32.449
2A	Pedecollinare Montecurto	264	87	351	14.346
3A	San Pietro	3.009	777	3.786	123.515
4A	Vago	2.411	333	2.744	57.000
5A	Pianura	84	267	351	46.000
<b>TOTALE</b>		<b>6.536</b>	<b>1.657</b>	<b>8.193</b>	<b>273.310</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie residua PRG Vigente  mq</b>	<b>Superficie prevista PATI  mq</b>	<b>Superficie complessiva aggiuntiva PATI  mq</b>
1A	Collinare San Briccio	0	0	0
2A	Pedecollinare Montecurto	0	0	0
3A	San Pietro	0	0	0
4A	Vago	0	0	0
5A	Pianura	0	36.000	36.000
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO-RICETTIVO**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume residuo PRG Vigente  mc</b>	<b>Volume previsto PATI  mc</b>	<b>Volume complessivo aggiuntivo PATI  mc</b>
1A	Collinare San Briccio	0	0	0
2A	Pedecollinare Montecurto	0	0	0
3A	San Pietro	0	0	0
4A	Vago	0	0	0
5A	Pianura	0	25.000	25.000
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>

**DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA**

A.T.O.	AMBITO	Abitanti Residenti al 17.03.2006 (a)	Abitanti insediabili P.R.G. Vigente (b)	Volume residuo P.R.G. Vigente (B)	Abitanti previsti P.A.T.I. (c)	Volume previsto P.A.T.I. (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi P.A.T.I. (b+c)	TOTALE Volume aggiuntivo P.A.T.I. (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1A	Collinare San Briccio	768	106	15.949	87	13.000	193	28.949	961	3.500	32.449
2A	Pedecollinare Montecurto	264	20	3.000	67	10.000	87	13.000	351	1.346	14.346
3A	San Pietro	3.009	510	76.515	267	40.000	777	116.515	3.786	7.000	123.515
4A	Vago	2.411	0	0	333	50.000	333	50.000	2.744	7.000	57.000
5A	Pianura	84	0	0	267	40.000	267	40.000	351	6.000	46.000
<b>TOTALE</b>		<b>6.536</b>	<b>636</b>	<b>95.464</b>	<b>1.021</b>	<b>153.000</b>	<b>1.657</b>	<b>248.464</b>	<b>8.193</b>	<b>24.846</b>	<b>273.310</b>

**Volume aggiuntivo PATI per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 248.464 mc**

**Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza:  $248.464 \times 10\% = 24.846$  mc**

**TOTALE Volume aggiuntivo PATI  $248.464 + 24.846 = 273.310$  mc**

**Abitanti aggiuntivi PATI: 1.657 ab.**

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PATI):  $6.536 + 1.657 = 8.193$  ab.**

## ATO 1A

Insieme	Sottoinsieme	ATO A1
A - Ambientale	Collinare	SAN BRICCIO

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 3.816.380*

#### *Accessibilità*

Il sistema relazionale dell'ATO poggia sulla storica via Gioiello (che percorre la dorsale collinare) e dalla rete di sue derivazioni verso le valli (Marcellise ad ovest e Mezzane ad est).

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- Definizione dei criteri di localizzazione, degli indirizzi e delle prescrizioni per i nuovi insediamenti con riguardo alla prevenzione dai dissesti idrogeologici e per il recupero dell'equilibrio del sistema idrografico.
- Difesa delle aree boscate ("nodi" della rete ecologica) e delle limitrofe aree di buona naturalità ("zone cuscinetto").
- Conservazione e/o ricostituzione del patrimonio di biodiversità.
- Tutela della sistemazione agraria del suolo, della complessa rete di sentieri, dei muretti a secco, dei piccoli manufatti accessori o celebrativi, dei terrazzamenti naturali.
- Esecuzione delle opere di presidio per la salvaguardia degli equilibri ecologici.
- Promozione della conoscenza e della fruizione turistico-ricreativa del territorio di pregio naturalistico.
- Recupero e valorizzazione della viabilità storica extraurbana e degli itinerari di interesse ambientale.

#### **2.2 – Insediamenti**

- Recupero e valorizzazione del centro storico di San Briccio, adagiato sul crinale e, più a valle, al margine occidentale della strada provinciale, del sistema di minuti insediamenti rurali, in forma di corte (Turano), di villa (Boccoli e Boschetto) oppure di vero e proprio nucleo contadino (Val di mezzo).

- Riordino edilizio e funzionale della struttura insediativa di recente impianto e suo modesto ampliamento al fine di favorire la permanenza e la crescita fisiologica della popolazione locale.
- Inibizione di programmi costruttivi non finalizzati al miglioramento della qualità abitativa della comunità locale ovvero non necessari al presidio ed alla tutela del patrimonio storico o naturalistico.
- Recupero fisico e funzionale del Forte entro un sistema di relazioni da stabilire (o ristabilire) con i superstiti "documenti" della collina (il nucleo antico di San Briccio, le corti rurali attestate lungo la dorsale collinare, i percorsi storici, ecc.).
- Nella prospettiva di una complessiva rivitalizzazione dell'ambito, il P.I. può prevedere la realizzazione di modesti volumi esterni alla cinta muraria ove collocare funzioni stabili (residenza e servizi) a presidio dell'intera area.
- Il P.I. precisa l'ambito d'intervento, prescrive il rispetto del profilo orografico naturale del terreno, indica i caratteri tipologici e costruttivi nonché le funzioni ammesse per gli interventi edilizi.
- In ogni caso, gli interventi che non siano finalizzati alla semplice conservazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno essere preceduti da un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (esteso a tutta l'area individuata nella tavola 4b del PATI come *Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi*) il quale, nel rispetto delle norme sovraordinate:
  - Determini per i distinti volumi e per gli spazi aperti del complesso fortilizio:
    - le specifiche destinazioni d'uso ovvero le destinazioni d'uso compatibili;
    - i gradi di protezione da osservare nel progetto architettonico;
    - la trattazione delle parti non edificate e della maglia connettiva.
  - Precisi per i volumi integrativi esterni, da collocare entro l' "ambito per la realizzazione di volumi a servizio del programma complesso":
    - la destinazione d'uso nel rispetto della finalità sopra enunciata;
    - la collocazione e l'ingombro planivolumetrico;
    - i caratteri tipologici e costruttivi.
  - Disegni l'organizzazione degli spazi aperti esterni alle mura con particolare riferimento all'accessibilità al Forte ed alla dotazione di standards necessari al corretto funzionamento del complesso. In tale organizzazione dovranno essere assicurate la permanenza e la fruizione dei percorsi storici ed il raccordo di questi con la viabilità comunale di primo livello esistente.
  - Precisi le modalità operative finalizzate alla tutela, alla valorizzazione ed alla fruizione pubblica del patrimonio ambientale dell'area a parco.

### **2.3 - Accessibilità**

- Adeguamento dei servizi esistenti e loro raccordo, mediante percorsi protetti in aree aperte di pregio ambientale, con il sistema insediativo dell'ATO 3 attestato lungo la dorsale collinare (via Gioiello, via Barco, Via Montelungo).
- Recupero e valorizzazione, anche ai fini escursionistici e per la promozione della conoscenza del territorio, dei percorsi storici e dei sentieri rurali da porre in rete con il sistema di cui al punto precedente.
- Razionalizzazione del sistema della mobilità, da perseguire mediante il miglioramento tipologico dei tracciati esistenti.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenza stabile in un sistema qualificato ed integrato di servizi.
- Inibizione di iniziative edilizie non finalizzate al miglioramento della qualità abitativa della comunità locale ovvero non necessarie al presidio ed alla tutela del patrimonio storico o naturalistico.
- Colture agricole tradizionali (vigneto, oliveto) e loro integrazione con attività terziarie compatibili (distribuzione del prodotto, agriturismo), finalizzate alla promozione socio-economica della comunità rurale.
- Salvaguardia e presidio del fragile sistema ambientale, dell'organizzazione agraria del suolo e del patrimonio naturalistico.
- Sistema culturale, ricreativo e ricettivo funzionale al recupero della struttura fortificata e da organizzare, prioritariamente, mediante ricorso al patrimonio edilizio in decadenza.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>28.949</b>	10	20

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

Residenti	768
ab. teorici aggiunti	193
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>961</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 5.790
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 28.830

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	1.100
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.100
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## ATO 2A

Insieme A - Ambientale	Sottoinsieme Pedecollinare	ATO 2A MONTECURTO
---------------------------	-------------------------------	----------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 4.357.613*

L'ATO 2A appartiene interamente al sistema ambientale della pianura lessinea ed occupa la porzione non antropizzata del fondovalle del Mezzane.

#### *Accessibilità*

L'ATO è delimitato ad ovest dalla s.p. 16 che collega la Lessinia con la grande viabilità di pianura ed è secato in direzione est-ovest:

- da una strada rettilinea che raccorda la provinciale con il nucleo di S. Zeno, (in territorio di Colignola ai Colli). Il tracciato corrisponde alla più rilevante permanenza del Decumano Massimo della centuriazione della Val d'Ilasi.
- più a sud, da un tratto della strada Postumia, che qui funge da collegamento pedecollinare fra la val Mezzane e la Val d'Ilasi.

Il territorio è, inoltre, segnato da un sistema di strade secondarie, tutt'ora di prevalente connessione interpodereale ma di proprietà pubblica. Fra queste si segnala, per importanza documentaria, un breve tratto della storica via Cara che rappresentava la principale strada della transumanza verso i monti Lessini ed è oggi declassata a semplice sentiero campestre.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela degli elementi di naturalità nella matrice agraria e del torrente Mezzane come luoghi di rifugio/riproduzione e via di migrazione per la fauna selvatica.
- Tutela della residua integrità del territorio agricolo considerata risorsa di primaria importanza sotto il profilo ambientale, testimoniale ed economica.  
Ricostituzione del patrimonio della biodiversità mediante integrazione della attuale monocoltura a vigneto con altre colture tradizionali compatibili con la morfologia del suolo agrario, con ecotoni di margine, con piccoli incolti, con siepi ed alberate.  
Rimozione di elementi detrattori (insediamenti agro-industriali).
- Conoscenza e fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto.  
Tutela e ripristino dei percorsi campestri e dei sistemi continui di aree non antropizzate per gli spostamenti della fauna selvatica.

## **2.2 – Insedimenti**

- Valorizzazione dei nuclei rurali di importanza toponomastica e documentaria, anche se privi di pregio architettonico, mediante recupero edilizio e promozione di attività integrative di quella agricola, che dovrà permanere e prevalere.
- Tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale e del loro contesto naturalistico (Villa Alberti).
- Riqualificazione e modesta integrazione volumetrica dell'edilizia rurale diffusa, posta a presidio e tutela dell'organizzazione agraria del suolo.

## **2.3 - Accessibilità**

- Riorganizzazione, mediante semplice adeguamento delle caratteristiche geometriche dei tracciati attuali, della viabilità nelle direzioni nord-sud ed est-ovest. Segnatamente:
  - il percorso in sinistra del torrente Mezzane di connessione fra i Comuni della collina e la grande viabilità di pianura, consentirà di selezionare il transito di attraversamento del centro abitato di San Pietro.  
Il P.I. ne precisa il tracciato e le caratteristiche dimensionali ricorrendo prioritariamente alla rete viaria esistente (Vie Osteria e Scolara) e, in ogni caso, avendo riguardo dell'organizzazione agraria del suolo;
  - il tratto di strada Postumia compreso fra la rotatoria esistente e quella di progetto consentirà la confluenza nel nuovo asse Illasi-Porcilana del traffico attualmente costretto al sottopassaggio autostradale.
- Tutela e riorganizzazione in sistema di itinerari d'interesse turistico-culturale della viabilità storica (strada Postumia, Decumano, via Cara)

## **3. Funzioni attribuite**

- Residenza stabile a presidio della esclusiva utilizzazione agricola del suolo.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>13.000</b>	10	20

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

Residenti	264
ab. teorici aggiunti	87
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>351</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 2.610
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 10.530

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	400
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 400
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## ATO 3A

Insieme con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo	Sottoinsieme Interesse culturale	ATO 3A San Pietro
--	-------------------------------------	----------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 3.981.857*

L'ATO è caratterizzato da un profilo ambientale complesso costituito dal versante meridionale della collina, dalle sue pendici fino al torrente Mezzane e dalla fascia antropizzata della pianura laterale a questo. A sud l'ambito è concluso dalle ultime propaggini della collina (San Giacomo) e dal tracciato autostradale.

#### *Accessibilità*

Nell' direttrice nord-sud l'ATO è attraversato:

- nel versante collinare dalle vie Montelungo e Preare/Monticelli generate dalla divaricazione, in prossimità dell'antico nucleo di Barco, della storica via Gioiello;
- nella parte pianeggiante dalla s.p. 16 (che assume, nel tratto urbano, denominazioni diverse) e da una strada di rango inferiore (via Osteria) che distribuisce ai nuclei rurali della vasta fascia pedecollinare.

I due sistemi sono raccordati a sud dalla strada Postumia, su cui tutti i tracciati sopra descritti confluiscono, ed a nord dalla via Castello che collega il nucleo di Barco con il capoluogo.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela delle fasce boschive, individuate in cartografia come "nodi o "zone cuscinetto" della rete ecologica, la cui complessiva estensione è tale da sostenere popolazioni animali e vegetali a discreta biodiversità.
- Tutela del torrente Mezzane che, in tutto il suo corso, svolge il ruolo di "corridoio" della rete ecologica e favorisce gli spostamenti delle popolazioni biologiche nella direttrice nord-sud, impedendo gli effetti negativi dell'isolamento.
- Tutela degli elementi di naturalità presenti nella matrice agraria, anche in zone periurbane, a supporto del ruolo svolto nella rete ecologica dai nodi e dal corridoio.

## 2.2 – *Insedimenti*

- Recupero e valorizzazione del tessuto di impianto storico di San Pietro, sia in termini fisici sia in termini funzionali, con reintroduzione di attività tradizionali compatibili con le tipologie edilizie originarie (servizi, commercio, direzionale, artigianato).
- Per il nucleo insediativo di Barco e per il sistema di corti collinari, tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico-culturale e degli spazi aperti di pertinenza.

Per essi il P.I.:

- promuove la fruizione pubblica, in continuità con il complesso di aree di interesse ambientale-paesaggistico;
- persegue lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo possibilmente in rete con le iniziative del polo culturale del Forte e di quello scientifico del centro per la promozione della salute.
- Negli insediamenti di pianura, riqualificazione della scena urbana, consolidamento ed espansione, in relazione alla crescita fisiologica, del tessuto edilizio di impianto recente. Il P.I. individuerà le aree di espansione, avendo riguardo delle invariati ambientali segnalate.
- Delocalizzazione delle attività improprie e riconversione dei volumi a funzioni di sostegno alla residenza, da attuarsi anche con il credito edilizio o con la perequazione urbanistica;
- Per gli insediamenti collinari di recente formazione (Montelungo e Monticelli), privi di servizi e di identità urbana, raccordo con il sistema territoriale di attrezzature pubbliche.

Per il perseguimento di tale obiettivo, il P.I. pianifica un sistema continuo di spazi pubblici o di uso pubblico (percorsi ciclo/pedonali, aree di sosta e ricreazione, belvedere, nuove aree a servizi ed attrezzature per il ristoro) distinto ma facilmente accessibile dalla rete della mobilità veicolare, secondo le direttrici territoriali indicate dal PATI.

In particolare il sistema dovrà relazionare il polo culturale del Forte con quello scientifico per la salute ed entrambi questi con il capoluogo, coinvolgendo possibilmente le corti rurali della collina e generando nuovi *punti di riferimento urbano* in corrispondenza dei nuclei insediativi che ne sono privi.

Nella definizione dei tracciati dovranno essere privilegiati i percorsi storici, i sentieri campestri, le aree di interesse ambientale-paesaggistico e le strutture ricettive già insediate.

- realizzazione di un complesso integrato di servizi (San Giacomo) per la promozione della salute, costituito da una pluralità di attrezzature ed impianti di pubblico interesse, progettati ed organizzati unitariamente per assicurarne un corretto inserimento ambientale.

### **2.3 - Accessibilità**

- In San Pietro, potenziamento dei servizi di scala urbana in coerenza con la centralità di ruolo del capoluogo.
- Nella zona collinare di recente espansione, adeguamento degli standards alle necessità della popolazione insediata, ricorrendo anche alle risorse ambientali presenti e disponibili.
- Recepimento del progetto di viabilità complanare al tracciato autostradale.
- Adeguamento tipologico e di tracciato della via Osteria su cui verrà dirottato il traffico di attraversamento del capoluogo.
- Riqualificazione della viabilità principale e riordino dei percorsi minori che si diramano dal capoluogo, ad ovest verso la collina e ad est verso la pianura.
- Tutela e ripristino delle originarie caratteristiche tipologiche dei sentieri collinari e dei percorsi storici interni ed esterni (Mazzacana') ai nuclei antichi di San Pietro e Barco.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenza stabile.
- Residenza temporanea, limitatamente ad iniziative finalizzate al recupero funzionale ed alla valorizzazione di corti e nuclei rurali.
- Attrezzature e servizi di scala urbana tipiche del capoluogo comunale.
- Attrezzature di scala urbana superiore: il centro integrato per la promozione della salute potrà comprendere centri di ricerca, strutture scolastiche di livello superiore ed universitario, strutture sanitarie e socio sanitarie, centri congressi, centri di informazione, nonché attività ausiliarie e complementari, a servizio delle attività principali. Saranno pertanto consentite, ad integrazione delle destinazioni prevalenti ed in relazione alla loro consistenza, destinazioni compatibili quali attività commerciali, di supporto alle attività sopra previste, strutture residenziali e foresterie purché a servizio delle attività di cui sopra, insediamenti terziari correlati all'innovazione tecnologica ed alle moderne forme di servizi ai privati, agli enti pubblici e alle imprese, impianti sportivi e riabilitativi sia indoor come outdoor, centri per attività ricreative, biblioteche e sale riunioni, edifici per il culto, centri fitness, attrezzature a servizio della mobilità, peplemover, eliporto, parcheggi, autofficine, alloggi per il personale di custodia, ecc.
- Le aree libere dall'edificazione e dagli impianti, in relazione al contesto ambientale ed agli interventi di progetto, con la finalità di migliorarne l'inserimento, saranno sistemate a verde con piantumazione di essenze pregiate e /o autoctone, ovvero con colture agricole di pregio.
- Distribuzione periodica ed aperiodica.

- Attività compatibili con le tipologie edilizie dei centri storici e con la preminente funzione residenziale (direzionale, artigianato di servizio).

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>116.515</b>	10	20

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

Residenti	3.009
ab. teorici aggiunti	777
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>3.786</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 23.310
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 113.580

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	2.200
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 2.200
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## ATO 4A

Insieme con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo	Sottoinsieme Misto a dominante residenziale	ATO 4A  VAGO
--	--	--------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 792.380*

L'ATO 4A appartiene interamente al sistema ambientale della pianura e si estende dall'autostrada A4 (limite nord) alla ferrovia Milano-Venezia (limite sud).

Comprende l'intera area insediativa di Vago.

#### *Accessibilità*

Sotto il profilo infrastrutturale, oltre che dalla locale stazione ferroviaria, è servito:

- nella direttrice nord, dal tronco iniziale della strada provinciale n° 16, che, dopo avere intercettato la strada Postumia, collega il fondovalle al capoluogo ed ai Comuni della collina.  
Il superamento della barriera autostradale è assolto in trincea, con sezione stradale ridotta ed idonea a sostenere il solo carico di traffico leggero.
- nella direttrice sud, dal tronco iniziale della strada provinciale che collega il corridoio pedecollinare con i Comuni della fascia mediana della provincia.
- nella direttrice est-ovest dalla strada statale 11 Padana Superiore che lo attraversa longitudinalmente e che attualmente convoglia tutto il traffico non autostradale su gomma per/da Milano e Venezia.

I caselli autostradali più prossimi (e quasi equidistanti) sono Verona Est, raggiungibile speditamente tramite tangenziale, e Soave/San Bonifacio.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- L'unico elemento di naturalità è rappresentato dal tratto di torrente Mezzane che lambisce la zona produttiva orientale e mantiene, nella rete ecologica, la funzione di corridoio in un contesto fortemente antropizzato. La salvaguardia del corso pensile e della sua vegetazione spontanea di bordo è, pertanto, essenziale alla dispersione delle popolazioni biologiche.  
Il P.I. prescriverà per gli *interventi di riqualificazione e riconversione* della zona produttiva un adeguato ampliamento

della fascia di rispetto del corso d'acqua e la sua rinaturazione, al fine di migliorare la funzionalità della rete ecologica.

- Il P.I. ridefinisce la funzione dei limitati spazi aperti superstiti, destinati dagli strumenti urbanistici previgenti a rimanere tali ma con funzioni di tipo urbano, avendo riguardo al mantenimento nell'ATO almeno dell'attuale complessivo rapporto fra aree aperte ed aree edificate, ma distribuendo le prime in funzione degli obiettivi di miglioramento della scena urbana di seguito enunciati.

## **2.2 – Insediamenti**

- Tutela e valorizzazione dei caratteri morfologici del centro storico di Vago, mediante:
  - individuazione dei criteri per il recupero degli edifici ove permangono i tipi edilizi originari;
  - riproposizione di una scena urbana più consona al contesto storico ove i processi di incoerente sostituzione edilizia hanno cancellato ogni traccia delle preesistenze.

A tal fine il P.I. precisa, in coerenza con le norme tecniche del PATI, gli incentivi atti a favorire l'iniziativa dei privati ovvero dei privati in concorso con il Comune (incrementi di volume, sussidi operativi o altre forme di agevolazione).

- Tutela e recupero, eventualmente anche ad uso pubblico, dei brani superstiti di edilizia di importanza documentaria (anche esterni al centro storico), di archeologia industriale e degli spazi aperti all'intorno.
- Per il settore ovest dell'ambito, a destinazione prevalentemente commerciale ed artigianale, segnato da promiscuità tipologica e carente, nella parte compresa fra l'autostrada e la statale, di armatura stradale:
  - la delocalizzazione degli impianti produttivi e delle attività in conflitto con le funzioni residenziale e commerciale;
  - il riordino morfologico e funzionale degli spazi resi disponibili.

A tal fine il P.I.:

- precisa la zona di riqualificazione e riconversione,
  - delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria;
  - definisce le funzioni urbane da collocarvi, omologhe a quelle della limitrofa zona centrale e, segnatamente, oltre alla residenza, attrezzature pubbliche, direzionale, centri della distribuzione periodica ed aperiodica, attività artigianali di servizio e, se non moleste, di produzione;
  - precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione urbanistiche quando queste favoriscano il raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati.
- Integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano,

mediante la creazione di una rete di percorsi ciclopedonali che raccordi le aree e gli impianti d'uso collettivo e mitighi l'effetto barriera della statale 11, che potesse permanere anche dopo il suo declassamento.

- Recupero degli storici luoghi di riferimento urbano, ripristinandone l'accessibilità e l'uso pubblico, riordino finalizzato all'effettiva fruibilità di quelli di recente formazione e creazione di nuovi nelle zone di riqualificazione e riconversione.

### **2.3 - Accessibilità**

- L'attraversamento spedito del sistema infrastrutturale (autostrada - Padana Superiore - ferrovia) è affidato dal PATI alla nuova viabilità provinciale, complanare al torrente Illasi.

Il PI, di conseguenza:

- recepisce la riduzione di rango dei tratti di strada provinciale che collegano il nucleo urbano, rispettivamente, alla Postumia in direzione nord (via monti Lessini) ed alla Porcilana in direzione sud (via Vaghetto);
- definisce i criteri per l'adeguamento delle attuali caratteristiche tipologiche ai requisiti della viabilità urbana.

- La strada Padana Superiore è destinata ad un declassamento funzionale con la piena attivazione della nuova viabilità di connessione territoriale ("Porcilana"), ormai prossima al completamento.

Liberata dal traffico pesante di attraversamento, la statale "Padana Superiore" assumerà il carattere di primaria strada urbana, in grado di agevolare l'accessibilità alle diverse zone insediative della frazione e la connessione con gli altri centri del corridoio pedecollinare.

Al P.I. è, pertanto, affidata la ridefinizione delle sue caratteristiche tipologiche, con il ridimensionamento della sede carrabile e l'inserimento di un sistema protetto ciclo-pedonale.

Più in generale, essa dovrà assumere una configurazione, anche scenica, più consona alla nuova funzione e volta a valorizzare il suo sistema insediativo di bordo.

- Mitigazione dell'impatto visivo ed acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti lungo l'Autostrada "A4" adiacente al sistema insediativo.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenza stabile.
- Attrezzature e servizi di scala urbana.
- Distribuzione periodica ed aperiodica.
- Attività compatibili con la preminente funzione residenziale (direzionale, artigianato di servizio, artigianato di produzione non molesto).

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>50.000</b>	10	20

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

Residenti	2.411
ab. teorici aggiunti	333
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>2.744</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 9.990
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 82.320

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	2.200
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	0

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 2.200
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0

## ATO 5A

Insieme	Sottoinsieme	ATO 5A
Ambientale	Pianura	PIANURA

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 1.679.615*

L'ATO occupa la porzione sud del territorio comunale caratterizzato dalla pianura modellata dalle antiche divagazioni dell'Adige.

Esso è rimasto sino ad oggi estraneo ai processi insediativi, se si prescinde dalle antiche corti rurali e poche altre strutture a presidio dell'attività agricola.

La recente riproposizione dell'antica via della Porcilana come asse di connessione territoriale alternativo alla Padana Superiore ha prontamente indotto, lungo il suo bordo nord, iniziative di localizzazione di una struttura ricettiva di sostegno alla mobilità e di una zona produttiva.

L'ambito riveste una importanza strategica per le connessioni fra l'area metropolitana veronese ed il comprensorio sambonifacese ed è quindi soggetto a pressioni insediative che il PATI si propone di disciplinare.

#### *Accessibilità*

Sotto il profilo infrastrutturale l'ATO è caratterizzato dai due assi stradali (la Porcilana in direzione est-ovest, e la strada provinciale 16, in direzione nord-sud) e dalla rotatoria generata dalla loro intersezione.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- Costituzione nei due quadranti a sud della Porcilana di un'area-parco culturale ed ambientale finalizzata a:
  - tutelare la zona umida, come luogo della biodiversità e di possibile diffusione di individui mobili in grado di colonizzare nuovi habitat esterni;
  - tutelare e valorizzare gli elementi di valore storico-culturale (corte rurale del *Busolo* e sito archeologico del *Castellar*).  
Il P.I. ne favorirà la fruizione didattica e ricreativa e l'accessibilità mediante itinerari equitabili e ciclopedonali. In tale organizzazione verrà coinvolto, al fine di prevenire pressioni antropiche, il limitrofo territorio a nord della zona umida, individuato come "zona cuscinetto" della rete ecologica.  
L'organizzazione del parco potrà avvenire in costanza delle attuali colture (prevalentemente vigneti e seminativi), ma

ripristinando gli elementi di naturalità essenziali alla biodiversità: macchie boscate, filari alberati, ecotoni di margine, incolti anche di modesta estensione.

- Salvaguardia della matrice agricola fra la zona produttiva e la ferrovia come punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili e come ambito di tutela della corte rurale del *Vaghetto*.

## **2.2 – Insedimenti**

- Tutela e recupero delle corti rurali di antica origine (della *Lepia*, del *Busolo*, del *Vaghetto*).

A tal fine il P.I. valuta anche l'opportunità e, nel caso, dispone le modalità, di una ridefinizione funzionale delle strutture non più utili alla conduzione dei fondi agricoli in coerenza con le attività indotte dal sistema parco (ricettività, didattica, ricerca, ecc.);

- Riconoscimento della limitata trasformabilità del territorio agricolo a nord-est e nord-ovest della Porcilana, rispettivamente:

- per ampliamento/completamento della zona produttiva sul fronte della strada provinciale;
- per integrazione dei servizi e delle attrezzature ricettive di supporto alla mobilità (già programmati) con un tessuto insediativo polifunzionale, a carattere residenziale e commerciale, che dovrà avere morfologia compatta e non generare ulteriori accessi sulla Porcilana.

- Conferma della funzione produttiva per gli insediamenti esistenti all'estremo ovest dell'ambito.

Il P.I. dispone modalità d'intervento finalizzate, tra l'altro, alla riqualificazione della scena percepita dagli assi viari e a misure di mitigazione visiva nei confronti del vicino insediamento rurale. In ogni caso il PI, sino all'attuazione degli interventi previsti per la rimozione o mitigazione degli effetti di disturbo, limita gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

## **2.3 - Accessibilità**

- Protezione della Porcilana da nuove immissioni.
- Misure di mitigazione (inserimento di aree filtro, schermi vegetali, ecc.), per ridurre gli effetti di disturbo generati dal traffico sul tessuto insediativo e, reciprocamente, attenuare l'impatto visivo percepito dalla strada.

## **3. Funzioni attribuite**

- Residenza stabile e temporanea.
- Servizi di scala urbana.
- Parco ed attività complementari.

- Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità.
- Distribuzione periodica ed aperiodica.
- Industria e artigianato

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>40.000</b>	10	20

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

Residenti	84
ab. teorici aggiunti	267
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>351</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 8.010
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 10.530

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	1.800
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	36.000
<b>Turistico-ricettivo (di supporto alla mobilità)</b>	Volume	
	mc	25.000

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.800
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.600
<b>Standard</b>	15mq/100mc
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.750

## **B - COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI**

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Ambito collinare:

- 1B Monte

Ambito pedecollinare:

- 2B Pedecollinare Bocca Scalucce
- 3B Pedecollinare Orientale

Ambito pianura:

- 4B Pianura Occidentale
- 5B Pianura Loffia

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Di interesse culturale:

- 6B Villa – San Zeno
- 7B San Vittore

Misto a dominante residenziale:

- 8B Strà
- 9B Villaggio

Dominante produttivo:

- 10B Polo Occidentale
- 11B Polo Sud – Orientale

## FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

– Comune di Colognola ai Colli –

	ALLOGGI n°	VOLUME ALLOGGIO mc (310 mc)
Fabbisogno per nuovi nuclei familiari dovuti all'incremento demografico e al frazionamento delle famiglie esistenti.	957	296.670
Fabbisogno per attività di servizio alla residenza commerciale/direzionale (attività commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, pubblici esercizi, ecc..) +10%		(9.889 mq) 29.667
TOTALE		mc 326.337

## RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO

– Comune di Colognola ai Colli –

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA (DIREZIONALE/COMMERCIALE)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti ab.	Abitanti aggiuntivi PATI ab.	TOTALE Abitanti ab.	Volume complessivo aggiuntivo PATI mc
1B	Collinare Monte	836	237	1.073	40.507
2B	Pedecollinare Bocca Scalucce	12	0	12	0
3B	Pedecollinare Orientale	89	0	89	0
4B	Pianura Occidentale	956	213	1.169	34.127
5B	Pianura Loffia	11	0	11	0
6B	Villa - San Zeno	1.556	474	2.030	77.175
7B	San Vittore	722	171	893	27.584
8B	Strà	1.334	218	1.552	37.282
9B	Villaggio	1.947	620	2.567	98.032
10B	Polo Occidentale	93	21	114	5.630
11B	Polo Sud-Orientale	130	24	154	6.000
<b>TOTALE</b>		<b>7.686</b>	<b>1.249</b>	<b>9.664</b>	<b>326.337</b>

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente mq	Superficie prevista PATI mq	Superficie complessiva aggiuntiva PATI mq
1B	Collinare Monte	0	0	0
2B	Pedecollinare Bocca Scalucce	0	0	0
3B	Pedecollinare Orientale	0	0	0
4B	Pianura Occidentale	0	0	0
5B	Pianura Loffia	0	0	0
6B	Villa - San Zeno	0	0	0
7B	San Vittore	0	0	0
8B	Strà	0	0	0
9B	Villaggio	0	0	0
10B	Polo Occidentale	97.000	6.000	103.000
11B	Polo Sud-Orientale	186.250	30.000	216.250
<b>TOTALE</b>		<b>283.250</b>	<b>36.000</b>	<b>319.250</b>

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

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PATI (c)	Volume previsto PATI (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PATI (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PATI (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1B	Monte	836	140	21.007	97	14.500	237	35.507	1.073	5.000	40.507
2B	Pedecollinare Bocca Scalucce	12	0	0	0	0	0	0	12	0	0
3B	Pedecollinare Orientale	89	0	0	0	0	0	0	89	0	0
4B	Pianura Occidentale	956	83	12.360	130	19.500	213	31.860	1.169	2.267	34.127
5B	Pianura Loffia	11	0	0	0	0	0	0	11	0	0
6B	Villa - San Zeno	1.556	132	19.875	342	51.300	474	71.175	2.030	6.000	77.175
7B	San Vittore	722	105	15.664	66	9.920	171	25.584	893	2.000	27.584
8B	Strà	1.334	107	16.082	111	16.700	218	32.782	1.552	4.500	37.282
9B	Villaggio	1.947	162	24.292	458	68.740	620	93.032	2.567	5.000	98.032
10B	Polo Occidentale	93	0	0	21	3.180	21	3.180	114	2.450	5.630
11B	Polo Sud-Orientale	130	0	0	24	3.550	24	3.550	154	2.450	6.000
<b>TOTALE</b>		<b>7.686</b>	<b>729</b>	<b>109.280</b>	<b>1.249</b>	<b>187.390</b>	<b>1.978</b>	<b>296.670</b>	<b>9.664</b>	<b>29.667</b>	<b>326.337</b>

**Volume aggiuntivo PATI per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 296.670 mc**

**Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza commerciale/direzionale:  $296.670 \times 10\% = 29.667$  mc**

**TOTALE Volume aggiuntivo PATI  $296.670 + 29.667 = 326.337$  mc**

**Abitanti aggiuntivi PATI: 1.978 ab.**

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PATI):  $7.686 + 1.978 = 9.664$  ab.**

## ATO 1B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Ambito Collinare	ATO 1B MONTE
---	----------------------------------	-----------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 6.142.000 mq*

L'ATO 1B – MONTE – appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “Ambito collinare”.

Trattasi di un ambito di particolare interesse e pregio ambientale da salvaguardare e da valorizzare situato nella zona collinare del territorio comunale di Colognola ai Colli.

L'ATO comprende la zona nord-orientale del territorio comunale a confine con il Comune di Illasi a Nord e con il Comune di Soave nella parte orientale ed all'interno dello stesso si sviluppa prevalentemente l'attività agricola specializzata vista la presenza di vigneti di pregio (Soave d.o.c.).

Tutta l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e comprende anche una zona naturalistica di livello regionale individuata dal P.T.R.C. art. 19 e una porzione di zona boscata pure vincolata ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.

La parte nord-orientale dell'ATO che si raccorda con la pianura è caratterizzata dalla presenza del fiume Tramigna.

Da segnalare anche la presenza di siti archeologici di particolare interesse risalenti presumibilmente all'età del bronzo nella zona del Monte Casteggioni.

L'accessibilità è assicurata dalla strada provinciale S.P. 37 “Postumia” che si articola con andamento Est-Ovest a collegare Colognola ai Colli con il vicino Comune di Soave che in alcuni tratti assume caratteristiche di strada panoramica con punti di vista particolarmente significativi.

Sono presenti altresì strade minori di immersione rurale che collegano ai vari fondi agricoli e alle corti rurali.

L'ATO comprende altresì alcuni sistemi insediativi, tra cui il centro abitato della frazione di Monte, caratterizzato dalla presenza di edifici di rilevante valore architettonico-culturale con le relative aree di pertinenza, parchi e giardini storici.

Il tessuto insediativo, che corrisponde in larga misura al Centro Storico della frazione, si sviluppa lungo la viabilità provinciale costituita dalla S.P. 37 “Postumia” ed è caratterizzato dalla presenza di funzioni urbane particolarmente significative quali la Chiesa Parrocchiale, la Casa di Riposo per anziani, il Centro di Formazione Professionale speciale “F. Gresner” e la Scuola dell'Infanzia.

Adiacente all'area urbanizzata della frazione di Monte esiste anche un'area degradata all'interno della quale esistono strutture un tempo destinate all'allevamento zootecnico intensivo, che di fatto costituiscono

un detrattore ambientale. Tale area è assoggettata dalla pianificazione vigente ad un intervento di ristrutturazione urbanistica finalizzata ad una riqualificazione ambientale.

In località del Monte Casteggioni è localizzato un aggregato edilizio residenziale peri-urbano risalente agli anni '70 privo di aree a standard da destinare a servizi pubblici.

Sono presenti altresì alcuni brani insediativi sparsi costituiti da aggregazioni di edifici anche di recente costruzione e in parte connessi all'attività agricola.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'ATO è raggiungibile dal centro abitato del capoluogo dalla strada provinciale SP 37 "Postumia" che si articola con andamento Est-Ovest e collega la frazione Monte con il vicino Comune di Soave. La frazione Monte è raggiungibile anche da Sud dalla Strada Regionale n. 11 attraverso la strada comunale che raggiunge direttamente il centro abitato della frazione.

La circolazione interna del centro abitato di Monte è garantita dalle strade comunali secondarie che si connettono alla Strada Provinciale SP 37, una delle quali conduce alla Chiesa Parrocchiale di Monte.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
- Promozione di studi settoriali su ecosistemi biotopi flora e fauna per definire piani di azione a carattere ambientale e paesaggistico.
- Progetti di valorizzazione Ambientale (Piano di Sviluppo regionale Decisioni Comitato Europeo n.29047 del 29 Settembre 2000 D.G.R.V. n.3079 del 29 Settembre 2000).
- Progetti di ricomposizione e restauro ambientale – interventi di ingegneria naturale.
- Studi di settore sui sistemi vegetazionali lineari e le aree boscate.
- Salvaguardia e valorizzazione della matrice naturale primaria.
- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
- Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale, sino, nei punti critici, alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali.
- Tutela delle visuali panoramiche significative di apprezzamento del paesaggio.
- Tutela e valorizzazione del territorio aperto con il riconoscimento del ruolo strategico dell'agricoltura in ambito territoriale paesaggistico in considerazione di elementi di tutela

attiva e valorizzazione del territorio stesso che prevedano non solo l'attività agricola primaria (viticoltura), ma anche altre funzioni compatibili all'ambiente e alle caratteristiche specifiche esistenti quali attività ricreative legate al turismo visitazionale e culturale.

- Potenziamento, riqualificazione e integrazione della rete, a duplice valenza urbanistica ed ambientale, di aree verdi urbane, aree a servizi ed attrezzature per il tempo libero con parti di territorio agricolo integre.
- Promozione ed incentivazione anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente delle attività ricettive connesse al turismo visitazionale rurale, educazione all'ospitalità rurale del settore vitivinicolo, strutture di promozione turistica, attività ecomuseali (antiche attrezzature agricole). Sviluppo valorizzazione e potenziamento attività di agriturismo. Il PI definisce le modalità operative ed attribuisce i parametri quantitativi per tali attività nell'ambito della volumetria complessiva prevista all'interno dell'ATO.
- Valorizzazione di itinerari di interesse storico e ambientale, viabilità minore, percorsi pedonali-ciclabili ed equitabili.
- Valorizzazione itinerari di interesse naturalistico, ambientale, culturale, enogastronomico (strada del vino).
- Conservazione e valorizzazione di vecchie strutture un tempo destinate a Mulini situati lungo il fiume Tramigna, quali elementi significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni locali, attraverso anche la messa a rete di tali manufatti idraulici con il sistema dei percorsi ciclo-pedonali integrati e con il territorio aperto ai fini della fruizione turistico-didattica.
- Il PI deve indicare i criteri fondamentali relativi agli indirizzi tipologici e compositivi per una progettazione compatibile alle specifiche connotazioni del territorio agricolo.
- Individuazione di aree di transizione tra diversi sistemi ambientali o tra il sistema insediativo e il sistema naturale del territorio aperto, atte a costituire aree o fasce "protette" utili alla conservazione della biodiversità. In tali aree il PI deve prevedere e definire interventi di equipaggiamento ambientale costituiti principalmente da azioni di piantagione di specie arbustive od arboree idonee alle caratteristiche pedologiche o climatiche delle aree interessate, allo scopo di mantenere in essere le peculiari caratteristiche ambientali e paesistiche delle stesse o di migliorarne l'aspetto paesaggistico. In tali aree è ammessa l'opportunità di organizzare idonei percorsi pedonali, ciclabili, equitabili e sono ammesse, altresì, attività ricreative, connesse al tempo libero all'aperto, compatibili all'ambiente e integrate con il sistema complessivo del turismo visitazionale e rurale.
- Interventi di riordino del territorio agricolo con l'eliminazione dell'opera incongrua costituita da una serie di edifici utilizzati per attività produttiva ed attualmente dismessi, situati in corrispondenza del confine comunale orientale e conseguente

ricomposizione ambientale con riconoscimento del credito edilizio come da art. 36 della Legge Regionale 11/2004. Il PI stabilirà e disciplinerà le modalità operative degli interventi di ricomposizione previsti.

- Tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Corti e Colmelle, con individuazione di funzioni connesse al turismo visitazionale e culturale (teatro in villa).
- Tutela, salvaguardia e valorizzazione dei siti archeologici.

## **2.2 – Insediamenti**

- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico con una tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, sia sotto il profilo del sistema insediativo complessivo, che delle singole unità edilizie con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti sia pubblici che privati in riferimento alla trattazione del Centro Storico.
- La Villa Portalupi, situata nel Centro Storico di Monte, è l'attuale sede della Casa di Riposo per anziani del Comune di Colognola ai Colli (Fondazione Monsignor Marangoni). Essendo prevista nel PATI la realizzazione della nuova sede della Casa di Riposo localizzata in corrispondenza del Polo Scolastico all'interno dell'ATO 9B - Villaggio, tale edificio, unitamente alle aree di pertinenza, ai vari annessi e costruzioni accessorie, sarà assoggettato dal PI a Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di riqualificazione urbanistica, con la previsione di destinazione d'uso di tipo residenziale e/o altre compatibili con la residenza. Il PI individuerà l'ambito da assoggettare a Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica e preciserà gli interventi ammissibili ai fini della riqualificazione urbanistica e riordino edilizio dell'intero complesso.
- Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili alla residenza all'interno del Centro Storico e dei nuclei urbani.
- Dovrà essere attentamente curato lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali piazze, strade, parcheggi.
- Riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
- Riordino, riqualificazione, completamento e modesti ispessimenti del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definirà le possibilità di espansioni marginali da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone altresì le modalità di intervento e i parametri quantitativi.

- Realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato pubblico ed a parcheggio pubblico adiacente alla quinta di edifici posti lungo la strada provinciale "Postumia" a servizio del centro abitato di Monte.
- In corrispondenza degli ambiti dell'edificazione diffusa il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere altresì modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente. Il PI per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo prevede limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO.
- Il PI deve prevedere la riqualificazione ambientale e la riconversione dell'area degradata destinata un tempo ad allevamento zootecnico, da destinare alla residenza, con intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (Piano di Recupero). Tale intervento è previsto nella pianificazione vigente.
- L'area "Monte Casteggioni" è individuata come ambito territoriale cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. Viene confermata l'individuazione dell'area del "Monte Casteggioni" come da PRG vigente con i relativi obiettivi e contenuti da assoggettare a Piano Particolareggiato di riqualificazione e ricomposizione ambientale.  
 In attesa dell'approvazione del PI sono ammessi su tale area tutti gli interventi previsti dal PRG vigente che sono comunque subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico attuativo di Iniziativa Pubblica.  
 Il PI precisa il perimetro dell'ambito territoriale e definisce le modalità ed i criteri degli interventi.  
 Gli interventi sono assoggettati a Strumento Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione degli aspetti naturalistici ed ambientali dell'area di "Monte Casteggioni" e a favorire oltre all'attività agricola compatibile con l'ambiente anche altre attività legate al turismo visitazionale e culturale.  
 Riqualificazione e riordino edilizio dell'aggregato insediativo esistente con potenziamento delle aree a standard e delle infrastrutture.  
 Il PI potrà prevedere modesti ampliamenti degli edifici esistenti purché finalizzati ad obiettivi di riqualificazione e riordino edilizio. A tal fine lo stesso PI preciserà i criteri qualitativi per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e di

miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e le relative modalità di intervento.

Riordino edilizio delle case sparse con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

Il PI per favorire la riqualificazione ambientale può consentire la demolizione degli edifici o parti in contrasto con l'ambiente ovvero per motivi statici ed igienici con la ricostruzione del volume demolito e la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con le modalità che saranno stabilite dallo stesso PI.

- Adiacente al "Monte Casteggioni" sono presenti due ambiti degradati da assoggettare ad interventi di ristrutturazione urbanistica e riordino edilizio con Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (Piano di Recupero). Tali interventi sono già previsti dalla pianificazione vigente e sono ritenuti compatibili con gli obiettivi del PATI.
- Il PI individua e provvede alla trattazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dei fondi agricoli.

### **3. Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Ammesse altresì modeste attività economiche e di servizio compatibili con la residenza commerciali/direzionali (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.), in corrispondenza degli insediamenti residenziali esistenti, volte al miglioramento della qualità abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico.
- Funzioni agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione di attività agrituristiche e di servizio ed altre attività connesse al turismo visitazionale compatibili con l'ambiente, volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico.
- Funzioni ricettive con relative strutture di servizio collegate all'attività agriturbistica ed alle attività connesse al turismo rurale e visitazionale.
- Funzioni di servizio urbano con potenziamento di servizi urbani e con priorità alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio-economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi, alberghiere, ecc..

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>35.507</b>	10	20

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

Residenti	836
ab. teorici aggiunti	237
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>1.073</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	7.110
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	32.190

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	1.666
	mq	

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	1.666

## ATO 2B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Ambito Pedecollinare	ATO 2B PEDECOLLINARE BOCCA SCALUCCE
---	---	---

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 783.000 mq*

L'ATO 2B – PEDECOLLINARE BOCCA SCALUCCE – appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “Ambito pedecollinare”.

Trattasi di un ambito pedecollinare situato sul limite settentrionale del territorio comunale a confine con il Comune di Illasi tra la zona collinare di “Monte” di Colognola ai Colli e le frazioni di San Zeno e frazione Villa a Sud.

L'area, prevalentemente agricola, presenta brani insediativi sparsi di modesta entità, ancora connessi all'attività agricola, ed è caratterizzata da dalla presenza di una corte rurale di pregio, classificata come Bene Culturale, Villa Vanzetti, vincolata ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.

All'interno dell'ATO sono presenti strutture legate all'attività agricola quali allevamenti zootecnici.

L'ambito è attraversato da una ramificazione del corso d'acqua “Prognolo” denominata comunemente “Prognella” che raccoglie le acque provenienti da Nord-Est.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità all'area avviene dalla frazione San Zeno dall'incrocio della Strada Provinciale della Val d'Illasi con la Strada Comunale Via Ceriani in prossimità della Chiesa Parrocchiale di San Zeno; la stessa strada comunale conduce verso Est al cimitero, alle Corti rurali in località Ceriani fino a raggiungere la frazione di Monte passando per Bocca Scalucce. Tale viabilità panoramica è utilizzata anche per passeggiate ed escursioni nel territorio aperto.

L'ATO è raggiungibile anche dal centro urbano della frazione Villa attraverso due strade comunali con direzione Nord-Sud.

### 2. Obiettivi locali

#### *2.1 – Ambiente*

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
- Recupero, tutela e valorizzazione di tutti gli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, in

continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico.

- Tutela e valorizzazione del territorio aperto con il riconoscimento del ruolo strategico dell'agricoltura in ambito territoriale paesaggistico in considerazione di elementi di tutela attiva e valorizzazione del territorio stesso che prevedano non solo l'attività agricola primaria (viticoltura), ma anche altre funzioni compatibili all'ambiente e alle caratteristiche specifiche esistenti quali attività ricreative legate al turismo visitazionale e culturale.
- Valorizzazione itinerari di interesse storico ed ambientale, viabilità minore, percorsi pedonali-ciclabili ed equitabili.
- Valorizzazione itinerari di interesse naturalistico, ambientale, culturale.
- Valorizzazione del turismo visitazionale e di attività ricreative compatibili con l'ambiente.
- Tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Corti e Colmelle, con individuazione di funzioni connesse al turismo visitazionale e culturale (teatro in villa).
- Tutela delle visuali panoramiche significative di apprezzamento del paesaggio.
- Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione visiva degli impatti delle strutture esistenti.
- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale nei punti critici.

## **2.2 – Insedimenti**

- Sono ammessi ampliamenti edilizi solo se necessari e pertinenti alla conduzione del fondo agricolo, fatti salvi gli ampliamenti funzionali per gli edifici esistenti che vengono definiti dal PI.
- In corrispondenza di case sparse il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica.
- Ai piedi della zona collinare sono presenti degli annessi rustici un tempo utilizzati come allevamenti zootecnici che versano in stato di degrado. Tali edifici sono classificati come opera incongrua da eliminare con un intervento di riordino e di riqualificazione ambientale-urbanistica e riconoscimento di credito edilizio con attribuzione di un volume residenziale pari a 1/3 del volume esistente e, comunque, per un massimo di 3.000 mc. Il PI preciserà i criteri qualitativi per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione, ricomposizione ambientale e le relative modalità di intervento.

- Il PI individua e provvede alla trattazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dei fondi agricoli.

### 3. Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti
- Funzioni residenziali e funzioni connesse all'attività agricola.
- Funzioni prevalentemente agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione di attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico.
- Attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, ecc. finalizzate alla salvaguardia e riqualificazione del territorio aperto.

### 4. Dimensionamento

<i>Carico insediativo aggiuntivo</i>			<i>Standard urbanistici richiesti</i>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>3.000</b>	10	20

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

Residenti	12
ab. teorici aggiunti	20
<b><i>Totale</i></b>	<b>32</b>
<b><i>ab. teorici</i></b>	

<i>Standard urbanistici richiesti</i>		
<b><i>aree per servizi aggiuntive</i></b>	mq	600
<b><i>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</i></b>	mq	960

## ATO 3B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Ambito Pedecollinare	ATO 3B PEDECOLLINARE ORIENTALE
---	---	--------------------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 3.035.000 mq*

L'ATO 3B – PEDECOLLINARE ORIENTALE – che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "Ambito pedecollinare" è situato nella porzione orientale del territorio comunale ed è delimitato ad Est dallo stesso confine comunale con il Comune di Soave, a Sud dall'Autostrada A4, a Nord dalla Strada Provinciale n.37 "Postumia" e ad Ovest, per un breve tratto nella parte meridionale, dal confine comunale con il Comune di Caldiero.

L'area è prevalentemente agricola destinata principalmente alla coltivazione della vite ed è caratterizzata dalla presenza di edificazione residenziale sparsa parzialmente connessa all'attività agricola; gli aggregati edilizi di tipo rurale più significativi sono classificati come Beni Culturali (art.10 L.R. 24/85).

L'ATO è caratterizzato, inoltre, dalla presenza di due aree destinate a servizi di pubblico interesse utilizzate per impianti tecnologici in cui sono ubicati la cabina primaria Enel in località Fornello, da cui parte la rete dell'elettrodotto, e l'impianto di depurazione comunale "Colombara" nelle immediate vicinanze della frazione San Vittore.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità all'ATO è assicurata dalla Strada Regionale n.11 attraverso la penetrazione sull'Autostrada A4 dal cavalcavia in località "Colomba" e dalla strada comunale del Monte Bissone che lo delimita nel confine orientale e che conduce alla frazione di San Vittore e nella porzione orientale attraverso la penetrazione sull'Autostrada A4 dal cavalcavia nelle immediate vicinanze dell'Industria Dolciaria "Dal Colle" attraverso la Strada Comunale "Micheline" che conduce al Monte Casteggioni e al Monte Sassetto. Inoltre l'area pedecollinare viene attraversata in direzione Est-Ovest dalla Strada Comunale del Fornello in connessione con le altre due strade comunali di attraversamento con direzione Nord-Sud.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
- Recupero, tutela e valorizzazione di tutti gli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico.
- Tutela e valorizzazione del territorio aperto con il riconoscimento del ruolo strategico dell'agricoltura in ambito territoriale paesaggistico in considerazione di elementi di tutela attiva e valorizzazione del territorio stesso che prevedano non solo l'attività agricola primaria (viticoltura), ma anche altre funzioni compatibili all'ambiente e alle caratteristiche specifiche esistenti quali attività ricreative legate al turismo visitazionale e culturale.
- Promozione ed incentivazione anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente delle attività ricettive connesse al turismo visitazionale rurale, educazione all'ospitalità rurale del settore vitivinicolo, strutture di promozione turistica, attività ecomuseali (antiche attrezzature agricole). Sviluppo valorizzazione e potenziamento attività di agriturismo. Il PI definisce le modalità operative ed attribuisce i parametri quantitativi per tali attività nell'ambito della volumetria complessiva prevista all'interno dell'ATO.
- Valorizzazione itinerari di interesse storico ed ambientale, viabilità minore, percorsi pedonali-ciclabili ed equitabili.
- Valorizzazione del turismo visitazionale e di attività ricreative compatibili con l'ambiente.
- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale, sino, nei punti critici, alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali.
  - Individuazione di provvedimenti speciali atti a prevenire oppure a contenere gli effetti di eventuali fenomeni di esondazione in punti critici (vasche di laminazione, ecc.).
- Tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Corti e Colmelle.
- Opere di mitigazione dell'impianto relativo alla cabina primaria Enel.

### **2.2 – Insediamenti**

- Sono ammessi ampliamenti edilizi solo se necessari e pertinenti alla conduzione del fondo agricolo, fatti salvi gli ampliamenti funzionali degli edifici esistenti che vengono definiti dal PI.

- In corrispondenza di case sparse il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica.
- Il PI individua e provvede alla trattazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dei fondi agricoli.

### 3. Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali e funzioni connesse all'attività agricola.
- Funzioni prevalentemente agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione di attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico.
- Attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, ecc. finalizzate alla salvaguardia e riqualificazione del territorio aperto.

### 4. Dimensionamento

Per tale area il PATI non prevede alcun carico insediativo aggiuntivo.

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

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

Residenti	89
ab. teorici aggiunti	0
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>89</b>

<i>Standard urbanistici richiesti</i>		
<i>aree per servizi aggiuntive</i>	mq	0
<i>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</i>	mq	2.670

## ATO 4B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Pianura	ATO 4B PIANURA OCCIDENTALE
---	-------------------------	-------------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 4.900.000 mq*

L'ATO 4B – PIANURA OCCIDENTALE – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “Pianura”, comprende un'ampia porzione di territorio situata all'estremità occidentale del confine comunale e si estende a Nord fino al confine comunale con il Comune di Illasi, ad est fino alla Strada Provinciale della Val d'Illasi e a ridosso del centro abitato della frazione di San Zeno e a Sud fino alla zona produttiva di maggior rilevanza del territorio comunale e all'Autostrada A4.

L'area, prevalentemente agricola destinata alla coltivazione della vite, è caratterizzata dalla presenza del torrente Illasi che lo attraversa nella parte più occidentale, da Nord a Sud, e dalla presenza degli aggregati edilizi della frazione Pieve nelle vicinanze della zona produttiva. Il suo toponimo deriva dal fatto che vi si trova l'antica e singolare Pieve Romanica.

La frazione si suddivide in due isolati di antica origine e disaggregati tra di loro: Pieve alta in cui gli insediamenti si sviluppano lungo la strada Provinciale n.37 “Postumia”, che collega la zona produttiva con la strada provinciale della Val d'Illasi e con il centro urbano del Comune di Colognola ai Colli, e Pieve bassa in cui gli aggregati edilizi si sviluppano lungo la strada comunale della Pieve Romanica che conduce dalla zona produttiva alla S.P. n.10 e quindi all'insediamento abitativo consolidato del “Villaggio”.

Da segnalare la presenza di Ville Venete di particolare interesse storico-architettonico quali Villa Stagnoli-Bertani nelle immediate vicinanze della Pieve Romanica, Villa Moscardo-Dal Bosco all'interno dell'aggregato di Pieve alta e Villa Maffei in cui ha sede la Scuola Superiore di I° grado paritaria “G. Cappelletti – Turco” con relative strutture di supporto.

Sono presenti, altresì, edifici di recente costruzione aggregati in modo lineare lungo la strada comunale “Calcinese” che collega la zona produttiva con Pieve alta.

All'interno dell'ATO in zona agricola sono presenti due Beni Culturali di interesse storico-architettonico e un'edificazione diffusa ancora strettamente connessa all'attività agricola e degli annessi rustici per allevamenti zootecnici.

Nella parte occidentale in zona agricola è localizzata un'attività produttiva per la lavorazione lamiere da confermare.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità all'area è assicurata dalla presenza della S.P. 37 "Postumia" che collega il centro urbano del capoluogo, raccordandosi con la Strada Provinciale della Val d'Illasi, con la zona produttiva di Colognola ai Colli e quindi con il Comune di Lavagno.

La frazione di Pieve è raggiungibile anche dalla Strada Regionale n.11 attraverso la Strada Comunale "Calcinese" con cavalcavia sull'Autostrada A4 e anche dalla Strada Provinciale n.10 attraverso la Strada Comunale del Cimitero che conduce alla Pieve Romanica.

L'ATO è attraversato anche, da Nord a Sud, dalla Strada provinciale n.37a che costeggia il torrente Illasi collegando il Comune di Illasi con il Comune di Lavagno.

L'Amministrazione della Provincia di Verona ha previsto una nuova strada provinciale in alternativa alla Strada Provinciale n.10 della Val d'Illasi esistente che si articola lungo il versante orientale del torrente Illasi e che si collega a Sud con la nuova Strada Provinciale "Porcilana". È previsto uno svincolo della stessa nuova Strada Provinciale in corrispondenza della zona produttiva di Colognola ai Colli che si raccorda con la Strada Provinciale "Postumia".

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
- Salvaguardia e valorizzazione dei corridoi ecologici.
- Tutela e valorizzazione del territorio aperto con il riconoscimento del ruolo strategico dell'agricoltura in ambito territoriale paesaggistico in considerazione di elementi di tutela attiva e valorizzazione del territorio stesso che prevedano non solo l'attività agricola primaria (viticoltura), ma anche altre funzioni compatibili all'ambiente e alle caratteristiche specifiche esistenti quali attività ricreative legate al turismo visitazionale e culturale.
- Conferma dell'attività agricola prevalentemente vitivinicola.
- Potenziamento, riqualificazione e integrazione della rete, a duplice valenza urbanistica ed ambientale, di aree verdi urbane, aree a servizi ed attrezzature per il tempo libero con parti di territorio agricolo integre.
- Promozione ed incentivazione anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente delle attività ricettive connesse al turismo visitazionale rurale, educazione all'ospitalità rurale del settore vitivinicolo, strutture di promozione turistica, attività ecomuseali (antiche attrezzature

agricole). Sviluppo valorizzazione e potenziamento attività di agriturismo. Il PI definisce le modalità operative ed attribuisce i parametri quantitativi per tali attività nell'ambito della volumetria complessiva prevista all'interno dell'ATO.

- Valorizzazione di itinerari di interesse ambientale, viabilità minore, percorsi pedonali-ciclabili ed equitabili.
- Valorizzazione di itinerari di interesse naturalistico, ambientale, culturale, enogastronomico (strada del vino).
- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale, sino, nei punti critici, alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali.
  - Individuazione di provvedimenti speciali atti a prevenire oppure a contenere gli effetti di eventuali fenomeni di esondazione in punti critici (vasche di laminazione, ecc.).
- Realizzazione di un nuovo bacino invaso artificiale in zona agricola in fascia di rispetto autostradale.
- Tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Corti e Colmelle.
- Il PI deve indicare i criteri fondamentali relativi agli indirizzi tipologici e compositivi per una progettazione compatibile alle specifiche connotazioni del territorio agricolo.
- Direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi, delle reti di connessione ciclo-pedonali. Sono previste queste direttrici onde mettere a rete i servizi di maggior rilevanza dislocati nell'area urbana valorizzando le zone a servizi e gli spazi a verde ed integrando gli stessi attraverso reti di connessione ciclo-pedonali con il sistema insediativo urbano.
- Potenziamento riqualificazione ed integrazione della rete di aree verdi urbane, aree a servizi ed attrezzature per il tempo libero con parti di territorio agricolo integre.
- Interventi di riordino del territorio agricolo finalizzati alla mitigazione degli impatti dell'infrastruttura viaria della nuova Strada Provinciale n.10 e di alcune strutture agricole esistenti.

## **2.2 – Insediamenti**

- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico con una tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, sia sotto il profilo del sistema insediativo complessivo, che delle singole unità edilizie con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti sia pubblici che privati in riferimento alla trattazione del Centro Storico.
- Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili alla residenza all'interno dei Centri Storici e dei nuclei urbani.
- Dovrà essere attentamente curato lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali piazze, strade, parcheggi.

- Riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
- Miglioramento della qualità urbana in particolare nei centri abitati con interventi atti a definire la connotazione di strada urbana.
- Riqualificazione e riordino edilizio dell'edificio scolastico all'interno del centro abitato di Pieve attualmente dismesso in stato di abbandono e di degrado, onde favorire lo sviluppo edilizio residenziale. Tale nuova destinazione e tali interventi sono già previsti dalla pianificazione vigente.
- Riordino, riqualificazione completamento ed ampliamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definirà le possibilità di espansione del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti ed integrandole alle stesse anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone altresì le modalità di intervento e i parametri quantitativi.
- In corrispondenza degli ambiti dell'edificazione diffusa il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere altresì modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.
- Sviluppo insediativo a bassa densità edilizia in prossimità del centro abitato di Pieve bassa con realizzazione di una nuova viabilità comunale onde consentire un'integrazione e un collegamento funzionale tra Pieve bassa e Pieve alta. Tale viabilità si raccorda con la Strada Provinciale "Postumia" consentendo anche una rettifica della stessa.
- Potenziamento e ampliamento delle strutture e dei servizi a supporto della Scuola Superiore di I° grado paritaria "G. Cappelletti – Turco".
- Il PI individua e provvede alla trattazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dei fondi agricoli.
- Il PI prevede gli interventi di riqualificazione relativi all'attività produttiva esistente destinata alla lavorazione lamiera in zona agricola da confermare lungo il torrente Illasi in località Biondella. Dovrà prevedere, altresì, misure di mitigazione visiva nei confronti del Bene Culturale adiacente.

### **2.3 – Accessibilità**

- Realizzazione da parte dell'Amministrazione della Provincia di Verona della tratta, all'interno del Comune di Colognola ai Colli, della nuova strada provinciale "S.P. 10" che collega la nuova Porcilana "S.P. 38" con la Val d'Ilasi in corrispondenza del confine occidentale dell'ATO adiacente al torrente Ilasi.
- Da potenziare e qualificare la Strada Provinciale "Postumia" come strada di interconnessione comunale Est-Ovest.
- Razionalizzazione del nodo viabilistico tra la S.P. della Val d'Ilasi, la S.P. 37 "Postumia" e accesso alla frazione Villa.
- Raccordo con la nuova viabilità comunale, localizzata nell'ATO 9B – Villaggio ed individuata come schema direttore, che permette una facile connessione tra la Strada Provinciale della Val d'Ilasi e la viabilità per Pieve bassa ad Ovest e con la Strada Comunale Via Naronchi ad Est.
- Realizzazione di una nuova viabilità comunale onde consentire un'integrazione e un collegamento funzionale tra Pieve bassa e Pieve alta. Tale viabilità si raccorda con la Strada Provinciale "Postumia" consentendo anche una rettifica della stessa.

### **3. Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Ammesse altresì modeste attività economiche e di servizio compatibili con la residenza commerciali/direzionali (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.) in corrispondenza degli insediamenti residenziali esistenti, volte al miglioramento della qualità abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico.
- Funzioni agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione di attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico.
- Funzioni ricettive e relative strutture di servizio collegate all'attività agriturbistica ed alle attività connesse al turismo rurale e visitazionale.
- Funzioni di pubblico interesse.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>31.860</b>	10	20

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

Residenti	956
ab. teorici aggiunti	213
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>1.169</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	6.390
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	35.070

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
	S.l.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	755

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	755

## ATO 5B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Pianura	ATO 5B  PIANURA LOFFIA
---	-------------------------	------------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 728.000 mq*

L'ATO 5B – PIANURA LOFFIA – appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “Pianura”. Trattasi di un ambito di pianura di modeste dimensioni situato sul confine sud-orientale del territorio comunale. Confina ad Est con il Comune di Soave, a Sud con il Comune di Belfiore, ad Ovest con il Comune di Caldiero e a Nord per un breve tratto con la ferrovia Milano-Venezia.

L'area, totalmente agricola destinata prevalentemente alla coltivazione della vite presenta solamente un'aggregazione edilizia di tipo rurale in parte classificata come Nucleo Storico.

Il confine meridionale con il Comune di Belfiore è caratterizzato dalla presenza del torrente Maserà.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità all'ambito e quindi alla località Loffia di Sotto avviene attraverso strade comunali secondarie; ad Est dalla strada provinciale che conduce a Castelletto di Belfiore che delimita l'ATO e il confine comunale e a Nord dalla Strada Regionale n.11 attraverso un sottopasso ferroviario.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale nei punti critici.
- Tutela e valorizzazione del territorio aperto con il riconoscimento del ruolo strategico dell'agricoltura in ambito territoriale paesaggistico in considerazione di elementi di tutela attiva e valorizzazione del territorio stesso che prevedano non solo l'attività agricola primaria (viticoltura), ma anche altre funzioni compatibili all'ambiente.

- Recupero, tutela e valorizzazione di tutti gli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico.
- Realizzazione percorsi pedonali-ciclabili ed equitabili lungo la fossa Masera.
- Tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Corti e Colmelle.

## **2.2 – Insediamenti**

- Sono ammessi ampliamenti edilizi solo se necessari e pertinenti alla conduzione del fondo agricolo, fatti salvi gli ampliamenti funzionali agli edifici esistenti che vengono definiti dal PI.
- Il PI individua e provvede alla trattazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dei fondi agricoli.

## **3. Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali e funzioni connesse all'attività agricola.
- Funzioni prevalentemente agricole da mantenere e potenziare favorendone l'integrazione con attività compatibili con l'ambiente volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico.
- Attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, ecc. finalizzate alla salvaguardia e riqualificazione del territorio aperto.

#### 4. Dimensionamento

Per tale area il PATI non prevede alcun carico insediativo aggiuntivo.

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

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

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

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

## ATO 6B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Interesse culturale	ATO 6B VILLA – SAN ZENO
---	-------------------------------------	----------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 1.176.000 mq*

L'ATO 6B – VILLA - SAN ZENO –, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "Interesse culturale", è situato nella parte centro settentrionale del territorio comunale comprende le frazioni di Villa e San Zeno.

È caratterizzato dalla presenza di brani di Centro Storico con edifici di valore storico-culturali particolarmente significativi quali Villa Fano con relativo parco storico, Villa Maffei, Villa Baldo, Villa Zoppi e da funzioni di interesse pubblico particolarmente significative, Sede Municipale, Campo Sportivo, e Ufficio Postale.

Tale ambito presenta connotazioni di centralità nelle relazioni con le altre frazioni del territorio. La presenza della S.P. 10 della Val d'Illasi con orientamento Nord-Sud lo collega facilmente con l'area mista produttiva-residenziale localizzata lungo la Strada Regionale 11.

Attraverso una strada panoramica è collegato al centro abitato di Monte sito nella zona collinare e attraverso il nodo tra la sopra citata S.P. 10 e la S.P. 37 "Postumia" è collegato alla frazione di Pieve.

La frazione di Villa è situata nella parte meridionale dell'ATO che confina con il Polo Scolastico unico comunale ed è dotata di un tessuto insediativo che si sviluppa lungo il reticolo viabilistico interno, caratterizzato da una serie di strade che inevitabilmente si connettono con la S.P. 10.

La frazione di S. Zeno si sviluppa nella parte settentrionale dell'ATO e il suo sistema insediativo si affaccia su entrambi i lati della S.P. 10 della Val d'Illasi.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'ATO è caratterizzato dalla presenza della Strada Provinciale n. 10 della Val d'Illasi che attraversa tutta la frazione di S. Zeno lungo la direttrice Nord-Sud. L'accessibilità interna dei centri abitati di S. Zeno e Villa è garantita dalle strade comunali con direzione Est-Ovest che si connettono sulla SP 10.

Nella frazione di S. Zeno una strada comunale attraversa in modo pressoché ortogonale, da ovest ad est, la Strada provinciale della Val d'Illasi, creando una tipica forma a croce con un importante punto nodale nella frazione; sul lato orientale di tale incrocio, in posizione diagonale, è situata la Chiesa Parrocchiale di S. Zeno Vescovo.

Il Capoluogo Villa è raggiungibile dalla SP 10 attraverso due viabilità comunali, che conducono entrambe da Ovest ad Est alla Sede Municipale.

Gli impianti sportivi sono raggiungibili da una strada comunale che si connette direttamente sulla strada provinciale della Val d'Ilasi.

## **Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

Interventi di equipaggiamento ambientale lungo il corso d'acqua "Prognella" costituiti principalmente da azioni di piantagione di specie arbustive od arboree idonee alle caratteristiche pedologiche e climatiche dell'area interessata, allo scopo di preservare le peculiari caratteristiche ambientali e paesistiche della stessa.

Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:

- Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale nei punti critici.

Promozione ed incentivazione anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente delle attività ricettive connesse al turismo visitazionale rurale, educazione all'ospitalità rurale del settore vitivinicolo, strutture di promozione turistica, attività ed attrezzature di bed and breakfast, attività ecomuseali. Sviluppo valorizzazione e potenziamento attività di agriturismo. Il PI definisce le modalità operative ed attribuisce i parametri quantitativi per tali attività nell'ambito della volumetria complessiva prevista all'interno dell'ATO.

Valorizzazione di itinerari di interesse storico, ambientale e culturali.

Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi, delle reti di connessione ciclo-pedonali. Sono previste queste direttrici onde mettere a rete i servizi di maggior rilevanza dislocati nell'area urbana valorizzando le zone a servizi e gli spazi a verde ed integrando gli stessi attraverso reti di connessione ciclo-pedonali con il sistema insediativo urbano.

Potenziamento, riqualificazione ed integrazione della rete di aree verdi urbane, aree a servizi ed attrezzature per il tempo libero con parti di territorio agricolo integre.

Il PI individuerà un'area destinata a parco giochi immediatamente a sud del centro abitato di Villa Atta a riequilibrare le carenze proprie dello stesso Capoluogo.

### **2.2 – Insediamenti**

Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico con una tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente sia sotto il profilo del sistema insediativo complessivo che delle singole unità edilizie con l'inserimento e la valorizzazione degli

- spazi scoperti sia pubblici che privati in riferimento alla trattazione di settore Centro Storico.
- Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili alla residenza all'interno dei Centri Storici e dei nuclei urbani.
- Realizzazione di una piazza in un'area urbana significativa ed integrata con il contesto del Centro Storico antistante la Sede Municipale nella zona di Villa quale elemento di centralità di funzioni importanti per la comunità all'interno di un sistema insediativo policentrico.
- Dovrà essere attentamente curato lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali piazze, strade, parcheggi.
- Riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
- Acquisizione nella proprietà pubblica del complesso di edifici di Villa Bertani con le relative aree scoperte di pertinenza nel Centro Storico del capoluogo da destinare a sala civica polivalente e ad altre funzioni di pubblico interesse ai fini della rivitalizzazione dello stesso Centro Storico quale luogo di centralità di funzioni urbane.
- Integrare ed aggregare le due frazioni onde costituire un'unica fonte di centralità urbana visto la presenza di importanti servizi pubblici e di edifici di valore storico-monumentale.
- Riqualificazione e riordino edilizio dell'edificio scolastico nel centro abitato di San Zeno attualmente dismesso in stato di abbandono e di degrado, onde favorire lo sviluppo edilizio residenziale. Tale nuova destinazione e tali interventi sono già previsti dalla pianificazione vigente.
- All'interno del centro abitato di Villa esiste un'area con un'attività produttiva (industria dolciaria) da trasferire. In tale area è previsto pertanto l'intervento di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica con adeguato strumento urbanistico attuativo (PdR) che preveda la sostituzione degli edifici produttivi esistenti con altri da destinare alla residenza e ad attività compatibili alla stessa. La sistemazione complessiva dell'area sarà completamente rivista in riferimento alle nuove destinazioni d'uso con la dotazione di adeguata viabilità interna, infrastrutture a rete e spazi da destinare a servizi primari (verde e parcheggi). La struttura del nuovo impianto insediativo residenziale deve opportunamente integrarsi all'aggregato insediativo esistente limitrofo della frazione di Villa.
- Nel centro abitato di San Zeno e precisamente in un'area ricompresa all'interno del Centro Storico esistono edifici destinati all'attività di macellazione. Tale attività è da trasferire in quanto incompatibile con la caratterizzazione residenziale della zona in cui è inserita nonché con i caratteri tipologici e formali propri del Centro Storico. Gli edifici e l'area occupati dall'attività

impropria di cui sopra dovranno essere assoggettati ad adeguato intervento di riqualificazione urbanistica con la ristrutturazione e/o sostituzione edilizia. L'intervento deve relazionarsi attentamente alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti e nel rispetto della normativa specifica del Centro Storico in riferimento alla trattazione di Settore dello stesso. Nell'area oggetto di tale intervento è ammessa la destinazione d'uso residenziale e per attività compatibili alla stessa.

Riordino, riqualificazione completamento ed ampliamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definirà le possibilità di espansione del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti ed integrandole alle stesse anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone altresì le modalità di intervento e i parametri quantitativi. Conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente.

Sviluppo insediativo moderato lungo la direttrice di collegamento interquartierale Villa-San Zeno con edificazione a bassa densità e realizzazione di aree a verde attrezzato, parco urbano. Tali aree hanno il compito, oltre che di riequilibrare gli standard attualmente carenti, di aggregare le due frazioni di Villa e San Zeno unitamente alla nuova viabilità interquartierale.

### **2.3 – Accessibilità**

Nuova viabilità interna interquartierale quale connessione interna urbana preferenziale tra Villa e San Zeno alternativa alla SP 10. Connessioni viabilità pedonale-ciclabile con gli impianti sportivi, il polo scolastico e il “parco naturale – campagna aperta” previsto a sud degli impianti sportivi.

#### **Funzioni attribuite**

Utilizzazioni esistenti.

Funzioni residenziali.

Ammesse altresì modeste attività economiche e di servizio compatibili con la residenza commerciali/direzionali (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.), in corrispondenza degli insediamenti residenziali esistenti, volte al miglioramento della qualità abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico. Il PI stabilirà le modalità operative e i parametri quantitativi per tali attività.

Funzioni ricettive con relative strutture di servizio anche collegate all'attività agrituristica ed alle attività connesse al turismo rurale e visitazionale.

Funzioni di servizio a scala urbana quali parco urbano e aree a verde attrezzato ed altri servizi di pubblico interesse.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>71.175</b>	10	20

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

Residenti	1.556
ab. teorici aggiunti	474
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>2.030</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	14.220
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	60.900

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
	S.I.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	2.000

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	2.000

## ATO 7B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Interesse culturale	ATO 7B SAN VITTORE
---	--	-----------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 386.000 mq*

L'ATO 7B – SAN VITTORE – appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “Interesse culturale”.

L'ambito corrisponde alla frazione di San Vittore situata nell'estrema parte orientale del confine del territorio comunale in posizione collinare.

La frazione è facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale n.37 “Postumia” che collega Colognola ai Colli al Comune limitrofo di Soave oppure dalla Strada Regionale n.11 attraverso un nuovo cavalcavia, che permette il passaggio sopra l'Autostrada “A4” e successivamente dalla strada comunale detta la “Ghiaia”.

Il tessuto insediativo, che corrisponde in larga misura al Centro Storico di San Vittore, si sviluppa prevalentemente lungo le strette vie comunali che si dipartono in corrispondenza del fronte meridionale dalla strada provinciale “Postumia”; gli aggregati edilizi seguono il naturale andamento del colle risultando molto compatti tra di loro e sono caratterizzati sostanzialmente da tipologie e funzioni originarie tipicamente rurali. Da menzionare due Ville Venete particolarmente significative: Villa Zanella all'interno del centro abitato di San Vittore e Villa “La Colombara” lungo la strada provinciale che conduce a Soave.

Adiacente a quest'ultima esiste, inoltre, una zona destinata a servizi pubblici “F” in cui sono presenti il centro sportivo e ricreativo della frazione.

All'interno del Centro Storico vi è un'area in cui è situato un vecchio edificio un tempo utilizzato come Scuola Elementare; tale area è assoggettata ad uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica e la destinazione d'uso prevista è mista servizi e residenza.

All'estremità nord è presente una zona degradata in cui sono situati edifici utilizzati per un'officina meccanica; tale area è assoggettata ad uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica in cui dovranno essere previste aree e volumi di interesse pubblico allo scopo di organizzare centri integrati di residenza e servizi.

All'estremità meridionale sono situati edifici rurali di pregio facenti parte di un Nucleo Storico.

*Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità all'ATO è assicurata dalla Strada Provinciale “Postumia” che con direzione Ovest-Est collega Colognola ai Colli al Comune di Soave. La frazione è raggiungibile anche da Sud dalla Strada Regionale 11, attraverso due strade comunali pressoché ortogonali alla stessa

strada regionale, una delle quali lungo il confine orientale del Comune di Colognola ai Colli.

La viabilità all'interno del centro abitato di San Vittore è garantita da strade comunali che si dipartono in direzione Nord dalla strada provinciale "Postumia". La viabilità comunale principale conduce alla Chiesa Parrocchiale dislocata più a Nord, mentre il centro polivalente per attività ricreative "Colombara" e gli impianti sportivi sono raggiungibili direttamente dalla SP 37.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale nei punti critici.
- Conservazione e valorizzazione di vecchie strutture un tempo destinate a Mulini situati lungo il fiume Tramigna, quali elementi significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni locali, attraverso anche la messa a rete di tali manufatti idraulici con il sistema dei percorsi ciclo-pedonali integrati e con il territorio aperto ai fini della fruizione turistico-didattica.
- Tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Corti e Colmelle.

### **2.2 – Insediamenti**

- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico con una tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, sia sotto il profilo del sistema insediativo complessivo, che delle singole unità edilizie con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti sia pubblici che privati in riferimento alla trattazione del Centro Storico.
- Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili alla residenza all'interno dei Centri Storici e dei nuclei urbani.
- Dovrà essere attentamente curato lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali piazze, strade, parcheggi.
- Riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
- Il PI deve prevedere, attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica la riqualificazione dell'area all'interno del Centro Storico in cui è situato un edificio un tempo

utilizzato come Scuola Elementare. In tale area è prevista la demolizione del fabbricato esistente con relative superfetazioni e la ricostruzione di un nuovo fabbricato a destinazione mista servizi e residenza. L'intervento prevede altresì l'organizzazione degli spazi scoperti e il potenziamento della viabilità d'accesso in corrispondenza del confine occidentale dell'ambito di intervento. Per la parte destinata a servizi di pubblico interesse sono previste le funzioni di Ufficio Postale, Sala Civica polivalente con ambulatorio medico ed altre funzioni di pubblico interesse. Tale intervento è previsto nella pianificazione vigente.

- Ampliamento e sviluppo della zona residenziale esistente, di recente formazione, nella porzione meridionale dell'ATO per necessità di espansioni "fisiologiche".
- Riordino, riqualificazione completamento ed ampliamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definirà le possibilità di espansione del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti ed integrandole alle stesse anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone altresì le modalità di intervento e i parametri quantitativi.
- In corrispondenza di case sparse il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere altresì modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.
- Il PI deve prevedere, attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, la ristrutturazione dell'area degradata all'estremità settentrionale della frazione San Vittore, da destinare alla residenza, artigianato di servizio, attività terziarie in genere; devono essere previsti, altresì, aree e volumi di interesse pubblico allo scopo di organizzare centri integrati di residenza e servizi. Tale intervento è previsto nella pianificazione vigente.
- Realizzazione di un nuovo parcheggio nelle immediate vicinanze degli impianti sportivi e del centro ricreativo a servizio della stessa zona di servizi pubblici.
- Potenziamento della rete dei servizi pubblici.

### **3. Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti
- Funzioni residenziali.
- Ammesse altresì modeste attività economiche e di servizio compatibili con la residenza commerciali/direzionali (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.), in

corrispondenza degli insediamenti residenziali esistenti, volte al miglioramento della qualità abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico. Il PI stabilirà le modalità operative e i parametri quantitativi per tali attività.

- Ufficio Postale, Sala Civica polivalente ed altre funzioni di pubblico interesse.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>25.584</b>	10	20

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

Residenti	722
ab. teorici aggiunti	171
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>893</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	5.130
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	26.790

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
	S.I.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	666

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	666

## ATO 8B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Misto a dominante residenziale	ATO 8B STRA'
---	--	-----------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 556.000 mq*

L'ATO 8B — STRÀ — appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "Misto a dominante residenziale".

L'Ambito Territoriale Omogeneo di Strà è localizzato nella parte meridionale del territorio comunale ed è delimitato a Nord dall'Autostrada Serenissima A4 e a Sud dalla Strada Regionale n.11 che costituisce anche il confine con il territorio del Comune di Caldiero. Sempre lo stesso confine comunale lo delimita in corrispondenza del limite orientale, in quanto il territorio del Comune di Caldiero si sviluppa con una piccola porzione a Nord dell'autostrada creando un'interruzione dello sviluppo insediativo lungo il corridoio viabilistico compreso tra la zona dell'Autostrada A4 e la Strada Regionale n.11.

L'accessibilità è assicurata dalla sopraccitata Strada Regionale n.11 che si connette con la Strada Provinciale n.10 della Val d'Ilasi in direzione ortogonale verso Nord e in posizione pressoché centrale rispetto all'area dell'ATO.

Lo stesso ATO è caratterizzato dalla presenza di molteplici funzioni tra le quali la funzione residenziale risulta essere prevalente. Lungo la strada regionale si sono sviluppate e consolidate negli ultimi anni piccole attività di tipo commerciale ed artigianale (negozi, bar, esercizi della ristorazione, officine e rivendita automobili, ecc..) che hanno beneficiato della presenza del flusso di traffico di tipo urbano e di attraversamento presente nel segmento della Strada Regionale n.11 che insiste sul territorio comunale.

Sono presenti, altresì, brani di Centro Storico giacenti lungo il già citato asse viabilistico, che anche nel passato ha costituito un importante elemento di connessione Est-Ovest.

La crescita e l'incremento del traffico avvenuti a partire dagli anni '60 in poi hanno comportato manomissioni anche pesanti dei nuclei di antica origine che si presentano attualmente "oppressi" e "soffocati" dalle lottizzazioni recenti e dalle costruzioni degli anni '70 a "condominio" di densità edilizia elevata.

Nell'ambito di un'aggregazione lineare di tipo "spontaneo" lungo la Strada Regionale n.11 nella parte occidentale dell'ATO, da segnalare la presenza del compendio denominato "Posta Vecia" costituito da una serie di edifici di notevole interesse storico-architettonico aggregati a corte, un tempo utilizzati per il ristoro e il cambio dei cavalli e attualmente destinati ad attività ricettiva e di ristorazione.

In corrispondenza della prima tratta della S.P. 10 della Val d'Ilasi e confinante con l'Autostrada A4 è localizzata un'area produttiva all'interno della quale sono presenti le strutture di conservazione, di stoccaggio e di vendita della Cantina Sociale di Colognola ai Colli.

Nelle immediate vicinanze dello svincolo viabilistico tra la S.R. n.11 e la S.P. n.10 con accesso dal primo tratto della stessa strada provinciale è presente la struttura di zona dell'A.S.L. 20 destinata ad uffici amministrativi ed ambulatori di zona. Nell'area adiacente sono presenti altre strutture di pubblico interesse quali la Scuola Secondaria di I° grado paritaria "G. Cappelletti - Turco" con relative strutture di supporto.

Nella parte nord-occidentale dell'ATO vi è una porzione di territorio agricolo destinata alla coltivazione della vite.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'ATO è caratterizzato dalla presenza della Strada Regionale n.11 che coincide con il confine meridionale del Comune di Colognola ai Colli e dall'Autostrada "A4" che delimita il confine settentrionale dell'ATO.

Dalla stessa Strada Regionale, in posizione pressoché baricentrica rispetto all'ATO, si connette la Strada Provinciale della Val d'Ilasi che conduce in direzione Nord verso i Monti Lessini.

Ad Est della Strada Provinciale 10 il centro abitato di Strà è servito da una rete di strade di lottizzazione che si connettono direttamente sulla strada regionale, mentre il centro abitato situato immediatamente ad Ovest della strada provinciale, è servito da strade comunali secondarie che si innestano direttamente sulla strada della Val d'Ilasi.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale nei punti critici.
- Potenziamento, riqualificazione ed integrazione della rete di aree verdi urbane, aree a servizi ed attrezzature per il tempo libero con parti di territorio agricolo integre.

### **2.2 – Insediamenti**

- Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico con una tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, sia sotto il profilo del sistema insediativo complessivo, che delle singole unità edilizie con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti sia pubblici che privati in riferimento alla trattazione del Centro Storico.

- Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili alla residenza all'interno dei Centri Storici e dei nuclei urbani.
- Riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
- Valorizzazione e potenziamento del compendio "Posta Vecia" destinato ad attività ricettive e ristorazione.
- Riordino, riqualificazione completamento ed ampliamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definirà le possibilità di espansione del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti ed integrandole alle stesse anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone altresì le modalità di intervento e i parametri quantitativi.
- Processi di riqualificazione degli insediamenti lungo la Strada Regionale n.11 connessi alla riqualificazione in senso urbano della stessa strada regionale. Elementi di arredo urbano, architettura della luce, riorganizzazione degli spazi aperti, percorsi pedonali preferenziali, spazi per la sosta, ecc..
- Riqualificazione e riordino edilizio delle quinte edilizie degli edifici situati lungo la Strada Regionale n.11.
- Mitigazione dell'impatto visivo ed acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti lungo l'Autostrada "A4" adiacente al sistema insediativo.
- Ampliamento e sviluppo insediativo residenziale moderato con edilizia a bassa densità e riorganizzazione della viabilità come da schema direttore in corrispondenza del nucleo insediativo ad Ovest del primo tratto della S.P. n.10.
- In corrispondenza della parte occidentale dell'ATO ampliamento ed ispessimento in direzione Nord del sistema insediativo residenziale esistente che si sviluppa lungo la Strada Regionale n. 11. Il PI stabilirà le modalità d'intervento, i parametri quantitativi e i criteri di riorganizzazione della viabilità locale e l'integrazione della stessa con la viabilità di distribuzione urbana.
- Il PI prevede gli interventi di riqualificazione relativi all'attività produttiva esistente destinata alla lavorazione e alla vendita del ferro battuto in zona agricola da confermare lungo la Strada Regionale n.11.
- Interventi di mitigazione visiva in corrispondenza dell'area occupata dalla Cantina Sociale di Colognola ai Colli, onde attenuare l'impatto delle strutture esistenti rispetto all'intorno, in particolare lungo i confini meridionale ed orientale.
- Consolidamento di una zona a verde pubblico attrezzato localizzata tra le recenti zone di espansione e l'Autostrada "A4" nella parte occidentale dell'ATO con dotazione di percorsi

pedonali ciclabili e potenziamento interventi di mitigazione visiva e di riduzione di impatto acustico lungo il confine della stessa Autostrada "A4".

- Per le aree urbane consolidate il PI deve prevedere interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa consolidata e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.
- Attuazione dell'intervento di riqualificazione di un'area produttiva dismessa e riclassificata in zona residenziale di ristrutturazione urbanistica come da pianificazione vigente.
- Realizzazione nell'area ad Est della Cantina Sociale di una zona a parcheggio e servizi di supporto della zona residenziale adiacente, che presenta una densità abitativa notevole; completamento della strada comunale di accesso in prosecuzione a quella esistente connessa alla strada provinciale SP 10.
- Il PI individua e provvede alla trattazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dei fondi agricoli.
- Incentivazione delle attività ricettive anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente delle stesse attività ricettive.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione funzionale della viabilità e degli impianti tecnologici lungo la viabilità delle aree residenziali consolidate esistenti.
- Riqualificazione in senso urbano della Strada Regionale. Elementi di arredo urbano, architettura della luce, riorganizzazione degli spazi aperti, percorsi pedonali preferenziali, spazi per la sosta, ecc..
- In corrispondenza della parte occidentale dell'ATO riorganizzazione della viabilità locale e l'integrazione della stessa con la viabilità di distribuzione urbana.
- Riorganizzazione della viabilità come da schema direttore in corrispondenza del nucleo insediativo ad Ovest del primo tratto della S.P. n.10.

### **3. Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Ammesse altresì modeste attività economiche e di servizio compatibili con la residenza commerciali/direzionali (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.), in

corrispondenza degli insediamenti residenziali esistenti, volte al miglioramento della qualità abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico. Il PI stabilirà le modalità operative e i parametri quantitativi per tali attività.

- Funzioni ricettive con relative strutture di servizio.
- Attività produttive.
- Funzioni di servizio a scala urbana quali parco urbano e aree a verde attrezzato ed altri servizi di pubblico interesse.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>32.782</b>	10	20

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

Residenti	1.334
ab. teorici aggiunti	218
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>1.552</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	6.540
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	46.560

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
	S.I.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	1.500

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	1.500

## ATO 9B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Misto a dominante residenziale	ATO 9B VILLAGGIO
---	--	---------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 711.000 mq*

L'ATO 9B — VILLAGGIO — che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “Misto a dominante residenziale”, si estende a nord dell'autostrada A4 ed è delimitato ad ovest dalla strada provinciale n.10 della Val d'Illasi e ad est dalla strada comunale Via Naronchi comprensiva anche di pista ciclabile.

Tale ambito è caratterizzato dalla presenza nella parte meridionale della zona residenziale compatta ad alta densità edilizia denominata “Villaggio la Famiglia” e a sud-est da un nucleo edilizio isolato, mentre nella parte settentrionale l'ATO è caratterizzato dalla presenza del polo scolastico unico del Comune di Colognola ai Colli in cui si trovano la scuola dell'infanzia, la scuola primaria, la scuola secondaria di primo grado e il palazzetto dello sport.

Fra le due zone esiste una porzione di territorio non urbanizzato attualmente classificato come zona agricola.

Inoltre a nord del polo scolastico insiste l'incrocio tra la Strada Provinciale della Val d'Illasi (S.P.10) e la strada provinciale “Postumia” (S.P.37) proveniente dalla frazione Pieve e successiva connessione al centro abitato di Villa.

*Accessibilità e mobilità locale*

L'ATO è caratterizzato dalla Strada Provinciale della Val d'Illasi che ne delimita il confine occidentale e dalla Strada Comunale Via Naronchi che ne delimita il confine orientale e che collega il centro abitato del “Villaggio la Famiglia” al Polo Scolastico, al centro abitato del Capoluogo e quindi ai principali servizi pubblici.

Il centro abitato è servito da una rete di strade comunali secondarie che si innestano in due punti sulla Strada Provinciale della Val d'Illasi e si collegano anche con la Strada Comunale Via Naronchi.

Inoltre a Nord del Polo Scolastico insiste un importante incrocio tra la Strada Provinciale della Val d'Illasi e la strada provinciale “Postumia” proveniente ad Ovest dalla frazione Pieve e dalla zona produttiva con successiva connessione al Polo Scolastico e al centro abitato del capoluogo.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale nei punti critici.
- Individuazione di un'area da destinare a “parco naturale – campagna aperta” atta a costituire una zona di ammortizzazione della pressione dei sistemi insediativi sugli spazi aperti. In tali aree sono consentiti interventi di equipaggiamento ambientale con miglioramento delle caratteristiche ambientali anche attraverso la piantumazione di specie arbustive ed arboree idonee alle caratteristiche pedologiche e climatiche delle aree interessate. Tale area può essere attrezzata ai fini della fruizione del tempo libero all'aperto compatibili all'ambiente (percorsi della salute, percorsi ciclo-pedonali, ecc..). Il PI definirà e disciplinerà gli interventi previsti su tale area che sono realizzati da soggetti privati con possibilità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.
- Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi, delle reti di connessione ciclo-pedonali. Sono previste queste direttrici onde mettere a rete i servizi di maggior rilevanza dislocati nell'area urbana valorizzando le zone a servizi e gli spazi a verde ed integrando gli stessi attraverso reti di connessione ciclo-pedonali con il sistema insediativo urbano.

### **2.2 – Insediamenti**

- Per le aree urbane consolidate il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.
- Integrazione della zona residenziale compatta del Villaggio attualmente slegata ed emarginata dal centro urbano della frazione Villa.
- Ampliamento della zona residenziale esistente e della programmazione e pianificazione urbanistica verso Nord con revisione ed integrazione della viabilità interna.
- Potenziamento ed ampliamento del polo scolastico esistente localizzato a nord dell'ATO con previsioni anche di altre aree destinate ad attività di pubblico interesse. L'area del polo scolastico è connessa a sud con il “parco naturale – campagna

aperta” e le zone residenziali ed è facilmente integrabile a nord con altri servizi pubblici della frazione Villa quali impianti sportivi, uffici comunali, uffici postali, ecc..

- Individuazione di un'area in adiacenza del polo scolastico esistente da destinare alla realizzazione della nuova Casa di Riposo per anziani del Comune di Colognola ai Colli. Tale area è strettamente connessa all'area già urbanizzata del Polo Scolastico, è facilmente integrabile con gli altri servizi pubblici di maggior rilevanza ed è ben servita dalla viabilità esistente (S.P. 10 Val d'Illassi e Via Naronchi). Il PI stabilirà le modalità operative e i parametri quantitativi per la realizzazione della nuova Casa di Riposo e valuterà, altresì, la possibilità di operare con programmi complessi e/o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, art. 35 L.R. 11/2004, e della compensazione urbanistica, art. 37 L.R. 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti.
- Mitigazione dell'impatto visivo ed acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti lungo l'Autostrada "A4" adiacente al sistema insediativo.

### **2.3 – Accessibilità**

- Razionalizzazione del nodo viabilistico tra la S.P.10 della Val d'Illassi, la S.P.37 "Postumia" e accesso alla frazione Villa all'estremità nord-occidentale dell'ATO.
- Razionalizzazione e potenziamento del sistema viabilistico alla scala comunale attraverso la connessione con la viabilità della strada provinciale della Val d'Illassi e la viabilità per Pieve bassa ad ovest e con la strada comunale Via Naronchi.
- Nella parte meridionale dell'ATO occupata dalla zona residenziale esistente è prevista una nuova viabilità verso Nord in corrispondenza della "bretella" di connessione agli assi viabilistici sopra descritti che delimitano ad est e ad ovest l'ambito.

### **3. Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Ammesse altresì modeste attività economiche e di servizio compatibili con la residenza commerciali/direzionali (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.), in corrispondenza degli insediamenti residenziali esistenti, volte al miglioramento della qualità abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico. Il PI stabilirà le modalità operative e i parametri quantitativi per tali attività.
- Funzioni di servizio a scala urbana con potenziamento del polo scolastico unico esistente ed altre attrezzature destinate ad attività di pubblico interesse (assistenziali, sanitarie, sociali,

culturali, ecc.), attrezzature per il tempo libero quali parco urbano e verde pubblico attrezzato.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>93.032</b>	10	20

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

Residenti	1.947
ab. teorici aggiunti	620
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>2.567</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	18.600
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	77.010

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
	S.l.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	1.666

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	1.666

## ATO 10B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Dominante produttivo	ATO 10B POLO OCCIDENTALE
---	---	-----------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 1.200.000 mq*

L'ATO 10B — POLO OCCIDENTALE — che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "Dominante produttivo", è localizzato nella parte sud-occidentale del territorio comunale è delimitato ad Ovest dal torrente Illasi che costituisce anche il confine con il Comune di Lavagno, a Sud della Strada Regionale n.11 che definisce il confine con il Comune di Caldiero, a Nord dalla Strada Provinciale n.37 "Postumia", ad Est dalla Strada Comunale "Calcinese" ed è attraversato altresì dall'Autostrada "A4 Milano-Venezia".

Tale ambito costituisce il sistema economico-produttivo più significativo ed importante del territorio sia sotto il profilo quantitativo sia soprattutto sotto il profilo qualitativo. Infatti sono presenti importanti aziende nazionali ed internazionali quali Sanson, Prisma illuminazione, il Centro Logistico Honda, Vetriere Riunite, Imafori, Velux Italia, Vagotex, Albertini Serramenti, Corsi Autotrasporti S.p.A., Liverani Group Autotrasporti.

Il peso di tale sistema produttivo è dato altresì anche dal numero di addetti occupati che risultano essere, secondo i recenti dati forniti dalla Camera di Commercio di Verona, pari a quattromila unità.

In tale ambito l'Amministrazione Comunale proprietaria di un'area destinata a Centro Servizi all'impresa e all'uomo e per attività produttive innovative, dopo aver approvato un Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) ha appaltato recentemente le opere di urbanizzazione per l'attuazione degli interventi previsti.

L'Amministrazione Comunale ha, peraltro, individuato un ulteriore ispessimento del polo produttivo che assume un valore intercomunale con l'Accordo di Pianificazione Coordinata con la Provincia di Verona e i Comuni di Belfiore, Caldiero e Soave come da Decreto n. 29/2004 del Presidente della Provincia.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità all'ATO avviene attraverso la Strada Regionale n.11 tramite una controstrada parallela alla stessa e attraverso la penetrazione della Strada Comunale "Calcinese" in corrispondenza del confine orientale dell'ambito e altresì attraverso la Strada Provinciale n.37 "Postumia" che ne delimita il confine settentrionale.

Nell'ambito del sistema relazionale territoriale l'Amministrazione della Provincia di Verona ha approvato e finanziato il progetto relativo al 1° stralcio della nuova Strada Provinciale n.10 che connette la S.P. 38 "Nuova Porcilana" con la Val d'Illasi. Tale 1° tratto previsto a partire dalla

nuova “Porcilana” si articola nel territorio comunale di Colognola ai Colli in corrispondenza del confine occidentale dell’ATO in oggetto, adiacente al torrente Illasi con uno svincolo in corrispondenza della S.P. n.37 “Postumia” e quindi di facile naturale connessione con il polo produttivo esistente che ne beneficia sotto il profilo dell’accessibilità e dell’ulteriore integrazione con il sistema viabilistico territoriale dell’area “vasta” della provincia veronese.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d’acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l’equilibrio idrico generale, sino, nei punti critici, alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali.

### **2.2 – Insediamenti**

- Valorizzazione delle aree produttive con il potenziamento delle infrastrutture, dei servizi e con l’inserimento altresì di attività di tipo ricettivo ed alberghiero.
- Riordino morfologico e funzionale dei complessi produttivi esistenti in particolare quelli disposti lungo la Strada Regionale n.11.
- Attuazione del Centro Integrato di Servizio alle attività produttive già previsto nella pianificazione vigente da utilizzare come motore di riordino, riqualificazione ed innovazione dell’intero sistema produttivo con valenza sovracomunale.
- Attuazione, potenziamento ed ispessimento del polo produttivo per attività tradizionali ed innovative in corso di attuazione in Viale del Lavoro soggetto a Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (Piano Particolareggiato).
- Valorizzazione ed attuazione dell’area produttiva intercomunale per attività produttive tradizionali ed innovative già individuata nella pianificazione vigente: Pianificazione Coordinata anche con la Provincia di Verona e i Comuni di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Soave.
- Interventi di mitigazione visiva degli insediamenti in corrispondenza dei fronti delle aree con insediamenti produttivi prospettanti verso la campagna aperta e/o in direzione di aggregazioni residenziali.

### **2.3 – Accessibilità**

- Realizzazione da parte dell’Amministrazione della Provincia di Verona della tratta, all’interno del Comune di Colognola ai Colli,

della nuova strada provinciale "S.P. 10" che collega la nuova Porcilana "S.P. 38" con la Val d'Ilasi in corrispondenza del confine occidentale dell'ATO adiacente al torrente Ilasi.

- Miglioramento della funzionalità complessiva dell'ATO specializzata per l'attività produttiva con una razionalizzazione e riorganizzazione della viabilità interna anche in riferimento alla connessione tra il polo produttivo e la nuova Strada Provinciale n.10 che avverrà attraverso la Strada Provinciale n.37 "Postumia".
- Riqualificazione in senso urbano della Strada Regionale n.11. Elementi di arredo urbano, architettura della luce, riorganizzazione degli spazi aperti, percorsi pedonali preferenziali, spazi per la sosta, ecc..

### **3. Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni di pubblico interesse.
- Attività produttive tradizionali ed innovative: compresi uffici aziendali, magazzini, depositi, autorimesse, attrezzature ricreative, attrezzature di ristoro, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, servizi pubblici ed amministrativi.
- Attività connesse alla logistica.
- Strutture destinate ad accogliere imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico.
- Attività commerciali.
- Funzioni residenziali per il proprietario o per il personale di custodia delle attività produttive insediate.
- Centro Integrato di Servizio: strutture di servizio all'impresa e all'uomo destinate ad accogliere uffici tecnici e direzionali, sportelli bancari, servizi pubblici ed amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro, centro congressi.
- Funzioni ricettive ed alberghiere.
- Stazioni di servizio per carburanti.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>3.180</b>	10	20

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

Residenti	93
ab. teorici aggiunti	21
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>114</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	630
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq	3.420

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	816
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	*103.000

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	816
<b>Standard</b>	10mq/100mq	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq	10.300

\* La superficie di zona di mq 103.000 è comprensiva della quota residua di PRG vigente corrispondente a mq 97.000

## ATO 11B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Dominante produttivo	ATO 11B POLO SUD - ORIENTALE
---	---	---------------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 1.228.000 mq*

L'ATO 11B — POLO SUD-ORIENTALE — che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “Dominante produttivo”, si sviluppa in parte a Nord della Strada Regionale n.11 compreso all'interno della fascia delimitata a Nord dalla stessa Strada Regionale e dall'Autostrada “A4” e in parte nell'area compresa fra la ferrovia Milano-Venezia, la Strada Regionale n.11 fino al confine con il territorio del Comune di Soave.

Il sistema produttivo si è sviluppato in modo lineare lungo il corridoio viabilistico formato dall'Autostrada “A4”, dalla Strada Regionale n.11 e dalla Ferrovia ed è limitato a Sud-Est dalla Strada Provinciale che collega la già citata S.R. n.11 a Castelletto di Belfiore.

Nell'area a Sud della linea ferroviaria l'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli ha previsto un ampliamento dell'attività produttiva in Accordo di Pianificazione Coordinata con la Provincia di Verona e i Comuni di Belfiore, Caldiero e Soave come da Decreto del Presidente della Provincia di Verona n. 29/2004. L'accessibilità alla nuova area produttiva avviene attraverso apposito svincolo sulla strada provinciale per Castelletto di Belfiore che è posto a servizio anche dell'area produttiva del Comune di Soave ad Est con la previsione, altresì, del coordinamento intercomunale dei rispettivi Strumenti Urbanistici Attuativi.

Gli insediamenti produttivi esistenti nell'ATO a Sud della Strada Regionale n.11 sono di tipo artigianale con accessibilità a mezzo di controstrada dalla S.R. n.11.

Gli insediamenti significativi esistenti a Nord della Strada Regionale sono costituiti dall'Industria dolciaria “Dal Colle” e dal centro floro-vivaistico “Zandomeneghi”.

A Sud della Ferrovia è presente un'area classificata produttiva nella pianificazione vigente nella quale sono presenti delle strutture destinate ad allevamento zootecnico.

Nelle vicinanze sono ubicati degli aggregati residenziali di tipo rurale ed un Nucleo Storico.

*Accessibilità e mobilità locale*

L'ATO è caratterizzato dalla presenza del corridoio viabilistico padano Autostrada A4 Milano-Venezia, Strada Regionale 11 e Linea ferroviaria Torino-Trieste.

La zona produttiva occidentale è servita da strade secondarie che attualmente si innestano direttamente sulla strada regionale, mentre

l'accessibilità alla zona produttiva nella parte orientale lungo la stessa strada regionale avviene a mezzo di controstrada.

La zona a Sud della ferrovia attualmente è raggiungibile dalla strada regionale solamente attraverso un sottopasso della ferrovia poco accessibile.

L'accessibilità alla nuova area produttiva avviene attraverso apposito svincolo sulla strada provinciale SP 39 per Castelletto di Belfiore che è posto a servizio anche dell'area produttiva del Comune di Soave ad Est.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico, con:
  - Sistemazione e manutenzione costante dei corsi d'acqua principali, nonché dei manufatti che regolano l'equilibrio idrico generale, sino, nei punti critici, alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali.
  - Individuazione di provvedimenti speciali atti a prevenire oppure a contenere gli effetti di eventuali fenomeni di esondazione in punti critici (vasche di laminazione, ecc.).
- Tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Corti e Colmelle.
- Conferma dell'attività agricola nelle aree residuali non urbanizzate.

### **2.2 – Insediamenti**

- Riordino morfologico e funzionale dei complessi produttivi esistenti in particolare quelli disposti lungo la Strada Regionale n.11.
- Valorizzazione delle aree produttive con il potenziamento delle infrastrutture, dei servizi e con l'inserimento altresì di attività di tipo ricettivo ed alberghiero.
- Interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale, riordino edilizio della zona produttiva degradata esistente posta a Sud della ferrovia all'interno della quale sono presenti degli allevamenti zootecnici. Il PI stabilirà e disciplinerà le modalità operative degli interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale previsti da assoggettare comunque a Strumento Urbanistico Attuativo, nonché i criteri per l'integrazione e connessione di tale area con le altre aree produttive presenti nelle vicinanze.
- Il PI individua e disciplina le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da confermare situate nella parte orientale dell'ATO a Nord della Strada Regionale n.11.
- Promozione, attuazione dell'area produttiva intercomunale per attività tradizionali ed innovative previste dalla pianificazione

vigente come da Accordo di Programma con la Provincia di Verona ed i Comuni di Belfiore, Caldiero e Soave.

- Interventi di mitigazione visiva degli insediamenti in corrispondenza dei fronti delle aree con insediamenti produttivi prospettanti verso la campagna aperta e/o in direzione di aggregazioni residenziali.
- Il PI individua e provvede alla trattazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dei fondi agricoli.
- In corrispondenza degli ambiti dell'edificazione diffusa il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere altresì modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente. Il PI per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo prevede limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO.
- Ampliamento dell'area produttiva esistente e della programmazione e pianificazione urbanistica situata a Nord della S.R. n.11. Il PI stabilirà le modalità di intervento, i parametri quantitativi e i criteri di integrazione con l'area produttiva esistente adiacente e la connessione con la viabilità di distribuzione urbana.

### **2.3 – Accessibilità**

- Miglioramento della funzionalità complessiva dell'ATO specializzata per l'attività produttiva con una razionalizzazione e riorganizzazione della viabilità interna.
- Revisione nodi accessibilità alle aree produttive a Nord della Strada Regionale n.11 con tecniche idonee a mitigare la conflittualità del traffico veicolare.
- In corrispondenza dell'area produttiva intercomunale a Sud della ferrovia, realizzazione di una nuova viabilità comunale, come da schema direttore, che si connette attraverso apposito svincolo sulla strada provinciale SP 39 per Castelletto di Belfiore che è posto a servizio anche dell'area produttiva del Comune di Soave ad Est. Tale viabilità è già prevista dalla pianificazione vigente.
- Riqualificazione in senso urbano della Strada Regionale n.11. Elementi di arredo urbano, architettura della luce, riorganizzazione degli spazi aperti, percorsi pedonali preferenziali, spazi per la sosta, ecc..

### **3. Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.

- Attività produttive tradizionali ed innovative: compresi uffici aziendali, magazzini, depositi, autorimesse, attrezzature ricreative, attrezzature di ristoro, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, servizi pubblici ed amministrativi.
- Attività connesse alla logistica.
- Strutture destinate ad accogliere imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico.
- Attività commerciali.
- Funzioni residenziali per il proprietario o per il personale di custodia delle attività produttive insediate.
- Funzioni residenziali all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa.
- Strutture di servizio all'impresa e all'uomo destinate ad accogliere uffici tecnici e direzionali, sportelli bancari, servizi pubblici ed amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro, centro congressi.
- Funzioni ricettive ed alberghiere.
- Stazioni di servizio per carburanti.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	<b>3.550</b>	10	20

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

Residenti	130
ab. teorici aggiunti	24
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>154</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 720
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 4.620

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
	S.l.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	816
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	*216.250

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 816
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 21.625

\* La superficie di zona di mq 216.250 è comprensiva della quota residua di PRG vigente corrispondente a mq 186.250

## **C - COMUNE DI CALDIERO**

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA  
AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Ambito pianura:

- 1C Pianura nord
- 2C Pianura sud-ovest

Ambito pedecollinare:

- 3C San Pietro

Termale:

- 11C Monte Rocca - Terme

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA  
INSEDIATIVO

Di interesse culturale:

- 4C Caldierino centro
- 5C Caldiero centro

Misto a dominante residenziale:

- 6C Caldierino
- 7C Caldiero
- 8C Strà

Dominante produttivo:

- 9C Polo orientale
- 10C Polo occidentale

**FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE**  
 – Comune di Caldiero –

	ALLOGGI n°	VOLUME (mc/alloggio 375) mc
Fabbisogno per nuovi nuclei familiari dovuti all'incremento demografico ed al frazionamento delle famiglie esistenti.	673	252.375
Fabbisogno per attività di servizio alla residenza (commercio al dettaglio, uffici, pubblici esercizi, ecc..) +10%		25.238
<b>TOTALE FABBISOGNO TEORICO</b>		<b>277.613</b>

## RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO

– Comune di Caldiero –

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA (DIREZIONALE/COMMERCIALE)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti ab.	Abitanti aggiuntivi PATI ab.	TOTALE Abitanti ab.	Volume complessivo aggiuntivo PATI mc
1C	Pianura nord	121	53	174	8.000
2C	Pianura sud-ovest	95	33	128	5.000
3C	San Pietro	98	20	118	3.000
4C	Caldierino centro	500	60	560	9.000
5C	Caldiero centro	785	100	885	15.000
6C	Caldierino	173	167	340	28.000
7C	Caldiero	2.282	740	3.022	125.000
8C	Strà	1.646	309	1.955	54.541
9C	Polo orientale	0	93	93	14.000
10C	Polo occidentale	313	53	366	8.000
11C	Monte Rocca – Terme	300	53	353	8.000
<b>TOTALE</b>		<b>6.313</b>	<b>1.681</b>	<b>7.994</b>	<b>277.541</b>

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente mq	Superficie prevista PATI mq	Superficie complessiva aggiuntiva PATI mq
1C	Pianura nord	0	0	0
2C	Pianura sud-ovest	0	0	0
3C	San Pietro	0	0	0
4C	Caldierino centro	0	0	0
5C	Caldiero centro	0	0	0
6C	Caldierino	0	30.000	30.000
7C	Caldiero	0	0	0
8C	Strà	0	0	0
9C	Polo orientale	130.000	0	130.000
10C	Polo occidentale	0	0	0
11C	Monte Rocca – Terme	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>130.000</b>	<b>30.000</b>	<b>160.000</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ TERMALE**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume residuo PRG Vigente</b> mc	<b>Volume previsto PATI</b> mc	<b>Volume complessivo aggiuntivo PATI</b> mc
11C	Monte Rocca – Terme	63.720	0	63.720
<hr/>				
<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie residua PRG Vigente</b> mq	<b>Superficie prevista PATI</b> mq	<b>Superficie complessiva aggiuntiva PATI</b> mq
11C	Monte Rocca – Terme	82.000	0	82.000

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

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PATI (c)	Volume previsto PATI (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PATI (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PATI (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1C	Pianura nord	121	0	0	53	8.000	53	8.000	174	0	8.000
2C	Pianura sud-ovest	95	0	0	33	5.000	33	5.000	128	0	5.000
3C	San Pietro	98	0	0	20	3.000	20	3.000	118	0	3.000
4C	Caldierino centro	500	0	0	60	9.000	60	9.000	560	0	9.000
5C	Caldiero centro	785	0	0	100	15.000	100	15.000	885	0	15.000
6C	Caldierino	173	0	0	167	25.000	167	25.000	340	3.000	28.000
7C	Caldiero	2.282	73	11.000	667	100.000	740	111.000	3.022	14.000	125.000
8C	Strà	1.646	142	21.310	167	25.000	309	46.310	1.955	8.231	54.541
9C	Polo orientale	0	93	14.000	0	0	93	14.000	93	0	14.000
10C	Polo occidentale	313	0	0	53	8.000	53	8.000	366	0	8.000
11C	Monte Rocca – Terme	300	0	0	53	8.000	53	8.000	353	0	8.000
<b>TOTALE</b>		<b>6.313</b>	<b>308</b>	<b>46.310</b>	<b>1.373</b>	<b>206.000</b>	<b>1.681</b>	<b>252.310</b>	<b>7.994</b>	<b>25.231</b>	<b>277.541</b>

**Volume aggiuntivo PATI per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 252.310 mc**

**Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza: 252.310 x 10% = 25.231 mc**

**TOTALE Volume aggiuntivo PATI 252.310 + 25.231 = 277.541 mc**

**Abitanti aggiuntivi PATI: 1.681 ab.**

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PATI): 6.313 + 1.681 = 7.994 ab.**

## ATO 1C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Ambito pianura	ATO 1C PIANURA NORD
---	--------------------------------	------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: 2.908.072 mq*

L'ATO 1C – PIANURA NORD, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "ambito pianura", è la parte del territorio del comune di Caldiero a nord della strada Porcilana che ha mantenuto una forte connotazione rurale. Ben si integra con il territorio confinante di Belfiore, anch'esso prevalentemente agricolo.

L'area è contrassegnata dalla presenza di alcuni nuclei abitati sparsi o in piccole aggregazioni, alcune corti storiche. Il paesaggio agrario che connota questa parte del Comune è destinato dagli strumenti urbanistici previgenti a mantenere la sua vocazione agricola.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

Il tessuto insediativo non è compatto e i nuclei abitati sono collegati tramite la rete di viabilità locale con i centri di Caldiero e Caldierino e con la strada Porcilana.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di connessione territoriale della nuova Porcilana e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;
- valorizzazione della fascia di territorio lungo il Torrente di Illasi e il Fosso Dugal e del loro corrispondente corridoio ecologico, con sistemazione a verde attrezzato mediante elementi arborei e percorsi ciclo-pedonali nel quadro di un risalto complessivo delle connotazioni di pregio agricolo-ambientale del territorio (corsi d'acqua, ambiti di valenza architettonico-monumentale ed ecologica, complessi di valore storico-culturale) mediante una rete di percorsi rurali per una sua maggiore godibilità e fruibilità del territorio;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;

- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi e alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O legate alle coltivazioni tipiche, quali quelle del vigneto e del frutteto;

## **2.2 – Insediamenti**

- interventi tesi all'eliminazione delle strutture esistenti in condizione di incongruità con il territorio limitrofo (allevamenti zootecnici intensivi presso il cimitero di Caldiero);
- tutela e valorizzazione dell'edificato esistente con particolare riferimento ai complessi storico-culturali (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85 e Villa Ca' Rizzi - Loredan) al fine di un loro recupero e conservazione nel rispetto delle attività agricole locali e nel quadro di una valorizzazione complessiva del territorio;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti alle principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio;
- ammissibilità di contenuti ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, da definirsi con il P.I.
- miglioramento della qualità della struttura insediativa e del patrimonio edilizio esistente favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia sia urbanistica negli ambiti dell'edificazione diffusa;
- possibilità di aumenti volumetrici e nuove edificazioni negli ambiti dell'edificazione diffusa da definirsi con il P.I.;

## **2.3 – Accessibilità**

- rispetto della rete di viabilità podereale, dei percorsi rurali di immersione nel territorio e dei corsi d'acqua per il mantenimento e la valorizzazione complessiva delle connotazioni a vocazione agricolo-ambientali dell'A.T.O;
- riorganizzazione e riqualificazione ambientale con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità extraurbana che dalla nuova Porcilana conducono in località Terme di Caldiero e all'area produttiva di Castelletto;

## **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole, attività produttive secondo le previsioni del vigente P.R.G.; a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio, anche sotto il profilo socio-economico;

- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero e per attività finalizzate alla valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto;

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	8.000	10	20

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

Residenti	121
ab. teorici aggiunti	53
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	<b>174</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.590
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 5.220

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	

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

## ATO 2C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Ambito pianura	ATO 2C PIANURA SUD/OVEST
---	--------------------------------	-----------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 2.524.198 mq

L'ATO 2C – PIANURA SUD/OVEST, che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “ambito pianura”, è la parte del territorio del comune di Caldiero a sud della strada Porcilana che ha mantenuto una forte connotazione rurale. Ben si integra con il territorio confinante di Belfiore, anch'esso prevalentemente agricolo.

L'area è contrassegnata dalla presenza di alcuni nuclei abitati sparsi o in piccole aggregazioni, alcune corti storiche. Il paesaggio agrario che connota questa parte del Comune è destinato dagli strumenti urbanistici previgenti a mantenere la sua vocazione agricola.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

Il tessuto insediativo non è compatto e i nuclei abitati sono collegati tramite la rete di viabilità locale alla strada Porcilana.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di connessione territoriale della nuova Porcilana e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;
- valorizzazione della fascia di territorio lungo il Torrente di Illasi e il Torrente Fibbio e del loro corrispondente corridoio ecologico, con sistemazione a verde attrezzato mediante elementi arborei e percorsi ciclo-pedonali nel quadro di un risalto complessivo delle connotazioni di pregio agricolo-ambientale del territorio (corsi d'acqua, ambiti di valenza architettonico-monumentale ed ecologica, complessi di valore storico-culturale) mediante una rete di percorsi rurali per una sua maggiore godibilità e fruibilità del territorio;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;

- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi e alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O. legate alle coltivazioni tipiche, quali quelle del vigneto e del frutteto;

## **2.2 – Insediamenti**

- interventi di riordino del territorio agricolo con mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture esistenti (allevamenti zootecnici intensivi presso Corte Caloseni);
- interventi di riqualificazione e riconversione del territorio agricolo e delle strutture esistenti (allevamenti zootecnici intensivi presso la località Boccare di sopra);
- tutela e valorizzazione dell'edificato esistente con particolare riferimento ai complessi storico-culturali (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) al fine di un loro recupero e conservazione nel rispetto delle attività agricole locali e nel quadro di una valorizzazione complessiva del territorio;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti alle principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio;
- ammissibilità di contenuti ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, da definirsi con il P.I.

## **2.3 – Accessibilità**

- rispetto della rete di viabilità podereale, dei percorsi rurali di immersione nel territorio e dei corsi d'acqua per il mantenimento e la valorizzazione complessiva delle connotazioni a vocazione agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- riorganizzazione e riqualificazione ambientale con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità extraurbana;

## **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole, attività produttive secondo le previsioni del vigente P.R.G.; a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio, anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero e per attività finalizzate alla valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto;

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	5.000	10	20

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

Residenti	95
ab. teorici aggiunti	33
<b>Totale</b>	<b>128</b>
<b>ab. teorici</b>	

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 990
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 3.840

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	

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

## ATO 3C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Ambito pedecollinare	ATO 3C SAN PIETRO
---	--------------------------------------	----------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 95.071 mq

L'ATO 3C - SAN PIETRO, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "ambito pedecollinare", comprende il territorio del comune di Caldiero a nord dell'autostrada Serenissima A4, piccola propaggine incuneata nel territorio di Colognola ai Colli.

L'ambito è caratterizzato da una zona collinare con vincolo ambientale e quindi da salvaguardare e da un contesto rurale con nuclei edilizi storici, da tutelare anche se già parzialmente compromessi, comprendenti la piccola chiesa di San Pietro.

Una porzione dell'ambito è contrassegnato da piccoli nuclei abitativi sparsi.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

La zona di San Pietro è separata dal resto del territorio comunale dall'autostrada Serenissima A4; i collegamenti avvengono attraverso un sottopasso e un cavalcavia in territorio di Colognola ai Colli rispettivamente a ovest e a est del colle di San Pietro.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio;
- recupero, tutela e valorizzazione di tutti gli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico;
- mitigazione dell'impatto visivo e acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti lungo l'autostrada "A4" adiacente al sistema insediativo;

#### **2.2 – insediamenti**

- tutela e valorizzazione dei beni culturali (centri storici e nuclei di antica origine);
- miglioramento della qualità della struttura insediativa e del patrimonio edilizio esistente favorendo gli interventi di recupero, riuso,

ristrutturazione sia edilizia sia urbanistica negli ambiti dell'edificazione diffusa;

- possibilità di aumenti volumetrici e nuove edificazioni negli ambiti dell'edificazione diffusa da definirsi con il P.I.;

### 2.3 – Accessibilità

- valorizzazione degli itinerari di interesse storico e ambientale, della viabilità minore, dei percorsi pedonali – ciclabili ed equitabili;

### 3. Funzioni attribuite

- utilizzazioni esistenti;
- funzioni prevalentemente residenziali;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero e per attività finalizzate alla valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto;

### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	3.000	10	20

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

Residenti	98
ab. teorici aggiunti	20
<b>Totale</b>	
<b>ab. teorici</b>	118

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 600
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 3.540

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	

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

## ATO 4C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME di interesse culturale	ATO 4C CALDIERINO CENTRO
---	--	-----------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 197.835 mq

L'ATO 4C - CALDIERINO CENTRO, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "di interesse culturale", comprende il centro storico di Caldierino, e alcune corti di antica origine e la presenza importante di villa Carrera – Zenobio.

L'ambito è caratterizzato dall'uso pressoché esclusivamente residenziale con una edificazione di dimensioni medio - piccole.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità e i collegamenti sono permessi dalla strada Porcilana dal nuovo collegamento in costruzione tra la statale 11 e la Porcilana e da altre strade di viabilità secondaria.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- riorganizzazione mediante un curato studio dell'arredo urbano (risagomatura della sede stradale, predisposizione di quinte arboree, adeguata illuminazione, pavimentazione differenziata etc.) delle vie e delle piazze, nell'ottica di una riqualificazione e rafforzamento dell'immagine urbana dell'ATO in oggetto;

#### **2.2 – insediamenti**

- tutela e valorizzazione del centro storico mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi con il di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa di centro storico;
- recupero tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, promuovendone la fruizione pubblica, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico;
- mantenimento delle piccole attività commerciali compatibili alla residenza e dei servizi a scala comunale all'interno del centro storico e dell'intero ATO;

- riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico-monumentale-paesaggistico, valutando la possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi, da definirsi con il P.I., stabilendo le relative modalità di intervento e parametri quantitativi;

### 2.3 – Accessibilità

- miglioramento dell'accessibilità al nucleo abitato con la realizzazione del collegamento della rete stradale locale alla strada provinciale della Porcilana a sud;

### 3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane, attività commerciali compatibili, servizi a scala urbana;

### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	9.000	10	20

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

Residenti	500
ab. teorici aggiunti	60
<b>Totale</b>	
<b>ab. teorici</b>	560

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.800
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 16.800

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	

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

## ATO 5C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME di interesse culturale	ATO 5C CALDIERO CENTRO
---	--	---------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 196.515 mq

L'ATO 5C - CALDIERO CENTRO, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "di interesse culturale", si trova all'interno dell'ATO 7C - Caldiero Sud. Comprende il centro storico del capoluogo e la zona di verde privato che è all'interno dell'ambito di Villa Fiorini.

L'ambito è prevalentemente pianeggiante; si snoda tra le vie storiche: via Monte Rocca, via Santi, via Roma, via Lavandari.

*Accessibilità e mobilità locale*

L'accesso al nucleo abitato avviene, così come nell'ATO 7C - Caldiero Sud, attraverso due sovrappassi che superano la barriera creata dalla ferrovia.

### 2. Obiettivi locali

#### 2.1 – Ambiente

- riorganizzazione mediante un curato studio dell'arredo urbano (risagomatura della sede stradale, predisposizione di quinte arboree, adeguata illuminazione, pavimentazione differenziata etc.) delle vie e delle piazze, nell'ottica di una riqualificazione e rafforzamento dell'immagine urbana dell'ATO in oggetto;

#### 2.2 – insediamenti

- tutela e valorizzazione del centro storico mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi con il P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa di centro storico;
- recupero tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, promuovendone la fruizione pubblica, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico;
- mantenimento delle piccole attività commerciali compatibili alla residenza e dei servizi a scala comunale all'interno del centro storico e dell'intero ATO;

- riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico-monumentale-paesaggistico, valutando la possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi, da definirsi con il P.I., stabilendo le relative modalità di intervento e parametri quantitativi;

### 3. Funzioni attribuite

- funzioni di servizio urbano con potenziamento dei servizi e con priorità alle attrezzature culturali e per il tempo libero,
- funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione delle residenze con attività economiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti:

### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	15.000	10	20

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

Residenti	785
ab. teorici aggiunti	100
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	885

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.000
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 26.550

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	

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

## ATO 6C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Misto a dominanza residenziale	ATO 6C CALDIERINO
---	---	----------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 438.345 mq

L'ATO 6C - CALDIERINO, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominanza residenziale", contiene le espansioni residenziali di Caldierino a est e a sud e una porzione di territorio agricolo.

L'ambito è caratterizzato dall'uso pressoché esclusivamente residenziale con una edificazione di dimensioni medio - piccole.

L'area è contrassegnata dalla presenza nel centro storico di Caldierino con l'importante villa Carrera - Zenobio.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità e i collegamenti sono permessi dalla strada Porcilana e da altre strade di viabilità secondaria. È in progetto una rotonda di collegamento che permetterà una veloce immissione nella Porcilana.

La linea ferroviaria delimita a nord l'abitato.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- potenziamento, riqualificazione e integrazione della rete di aree verdi urbane, aree a servizi e attrezzature per il tempo libero con parti di territorio agricolo integre;
- formazione di una congrua fascia di mitigazione dell'impatto attorno alla zona ad uso produttivo che verrà definita dal P.I.;

#### **2.2 – insediamenti**

- ampliamento della zona residenziale;
- individuazione di una nuova area produttiva;

#### **2.3 – Accessibilità**

- miglioramento dell'accessibilità al nucleo abitato e della nuova zona produttiva con la realizzazione del collegamento della rete stradale locale alla strada provinciale della Porcilana a sud;

### **3. Funzioni attribuite**

- utilizzazioni esistenti;
- funzioni prevalentemente residenziali;
- funzioni produttive;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero e per attività finalizzate alla valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto;

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	25.000	10	20

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

Residenti	173
ab. teorici aggiunti	167
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	340

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 5.010
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 10.200

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	1.500

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.500

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Produttivo</b>	S.Z.	
	mq	30.000

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	10mq/100mq S.Z.
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.000

## ATO 7C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Misto a dominanza residenziale	ATO 7C CALDIERO
---	---	--------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 1.093.346 mq

L'ATO 7C - CALDIERO SUD, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominanza residenziale", a nord è delimitata dal percorso della ferrovia Milano-Venezia che corre in trincea. Comprende il centro residenziale del capoluogo ad esclusione del centro storico, la parte di espansione di più recente edificazione posta a ovest, e alcune zone agricole circostanti a sud. La zona nord-est è ormai satura di edifici residenziali mentre è possibile un'espansione verso sud e verso ovest.

L'ambito è caratterizzato da una zona totalmente pianeggiante; a est il nucleo urbano raggiunge il suo limite naturale costituito dalle emergenze dei monti Rocca e Gazzo.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accesso al nucleo abitato avviene attraverso due sovrappassi che superano la barriera creata dalla ferrovia, entrambe queste strade si immettono nella strada statale 11. Viabilità secondaria collega il centro di Caldiero con quello di Caldierino. La zona residenziale risulta essere più satura nella zona a nord a confine con la ferrovia mentre a ovest e a sud ha ancora possibilità di espansione.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio;
- recupero, tutela e valorizzazione di tutti gli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico;

#### **2.2 – insediamenti**

- tutela e valorizzazione dei beni culturali (centri storici e nuclei di antica origine);

- miglioramento della qualità della struttura insediativa e del patrimonio edilizio esistente favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia sia urbanistica;
- possibilità di aumenti volumetrici e nuove edificazioni negli ambiti dell'edificazione diffusa da definirsi con il P.I.;
- espansione della zona residenziale.

### **2.3 – Accessibilità**

- riorganizzazione delle connessioni viabilistiche urbane per favorire lo spostamento del traffico veicolare verso la nuova Porcilana;
- valorizzazione degli itinerari di interesse storico e ambientale, della viabilità minore, dei percorsi pedonali – ciclabili ed equitabili;

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane, attività commerciali compatibili, servizi a scala urbana;

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	111.000	10	20

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

Residenti	2.282
ab. teorici aggiunti	741
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>3.023</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 22.230
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 90.690

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	5.000

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 5.000

## ATO 8C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Misto a dominanza residenziale	ATO 8C STRÀ
---	---	----------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 471.411 mq

L'ATO 8C - STRÀ, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominanza residenziale", confina con il comune di Colognola ai Colli a mezzo della statale e a sud con l'A.T.O. Caldiero sud sulla linea creata dalla ferrovia.

*Accessibilità e mobilità locale*

L'ambito è pianeggiante e, nonostante la difficile situazione viabilistica (è infatti costretto fra statale e ferrovia) è stato oggetto dell'espansione del centro di Caldiero. L'espansione può dirsi quasi totalmente conclusa se non per qualche zona ad ovest già comunque prevista nei precedenti strumenti di piano.

### 2. Obiettivi locali

#### 2.1 – Ambiente

- potenziamento, riqualificazione e integrazione della rete di aree verdi urbane, aree a servizi e attrezzature per il tempo libero;

#### 2.2 – insediamenti

- realizzazione di un nuovo asilo comunale in sostituzione dell'esistente mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 6 L. R. n. 11/2004;
- tutela e valorizzazione del centro storico mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi con il P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa di centro storico;
- recupero tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, promuovendone la fruizione pubblica, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico;
- mantenimento delle piccole attività commerciali compatibili alla residenza e dei servizi a scala comunale all'interno del centro storico e dell'intero ATO;
- riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico-monumentale-paesaggistico, valutando la possibilità di ampliamento

e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi, da definirsi con il P.I., stabilendo le relative modalità di intervento e parametri quantitativi;

- riqualificazione e riordino degli insediamenti lungo la strada Padana Superiore;

### 2.3 – Accessibilità

- interventi di riqualificazione della strada Padana Superiore tendenti alla sua riconversione in senso urbano;

### 3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane, attività commerciali compatibili, servizi a scala urbana;

### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	46.310	10	20

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

Residenti	1.646
ab. teorici aggiunti	309
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	1.955

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 9.270
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 58.650

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	2.500

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 2.500

## ATO 9C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Dominante produttivo	ATO 9C POLO ORIENTALE
---	--------------------------------------	--------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 139.334 mq

L'ATO 9C – POLO ORIENTALE, che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo” e al sottoinsieme “dominante produttivo”, è una piccola porzione di territorio all'estremità orientale del Comune di Caldiero.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

È in previsione il collegamento di questa area alla zona produttiva del confinante Comune di Belfiore.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- formazione di una congrua fascia di mitigazione dell'impatto attorno alla zona ad uso produttivo tesa alla salvaguardia della zona di importanza ambientale limitrofa;

#### **2.2 – insediamenti**

- realizzazione della zona produttiva come previsto dalla pianificazione coordinata con il Comune di Belfiore;

### 3. Funzioni attribuite

- funzioni produttive e attività connesse;

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	14.000	10	20

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

Residenti	0
ab. teorici aggiunti	93
<b>Totale</b>	93
<b>ab. teorici</b>	

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 2.790
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 2.790

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	0

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

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Produttivo</b>	Superficie di zona	
	mq	*130.000

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	10mq/100mq S.Z.
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 13.000

\* La superficie di zona di mq 130.000 corrisponde alla quota residua di PRG adottato.

## ATO 10C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME Dominante produttivo	ATO 10C POLO OCCIDENTALE
--	--------------------------------------	-----------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 646.776 mq

L'ATO 10C - POLO OCCIDENTALE, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "dominante produttivo", è una porzione del territorio a nord - ovest del Comune di Caldiero a forte vocazione produttiva e commerciale che confina coi Comuni di Colognola ai Colli e di Lavagno.

L'area è compresa fra la strada statale n. 11 Padana Superiore e la linea ferroviaria Milano - Venezia. Il torrente Illasi attraversa l'ATO in direzione nord-sud con un percorso pensile.

L'ATO 10C è in stretto rapporto con la zona produttiva di Colognola ai Colli che si trova a nord della s.s. n. 11 e che presenta le medesime caratteristiche urbanistiche e architettoniche.

L'edificazione delle lunghe sequenze di capannoni di dimensioni prevalentemente medio - piccole è in gran parte già realizzata; rimangono liberi alcuni ambiti: a ovest, a ridosso dell'edificato della frazione di Vago, e a est, a ridosso della zona residenziale di Caldiero.

La parte a est del torrente Illasi, fino al confine con il comune di Lavagno è l'unica porzione dell'ambito ad uso prevalentemente agricolo (vigneti) e in minor parte residenziale con la propaggine est della frazione di Vago.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità alla zona è garantita quasi esclusivamente dalla s.s. n. 11, in attesa del collegamento a sud con la strada provinciale della Porcilana, la Provincia di Verona ha già approvato lo stralcio di connessione tra la nuova Porcilana e la Val d'Illasi

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- opere di mitigazione dell'impatto visivo e acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti lungo la strada di connessione tra la nuova Porcilana e la Val d'Illassi;
- potenziamento, riqualificazione e integrazione della rete di aree verdi urbane, aree a servizi e attrezzature per il tempo libero;
- interventi di mitigazione visiva degli insediamenti in corrispondenza dei fronti delle aree con insediamenti produttivi prospettanti verso la campagna aperta e/o verso aggregazioni residenziali;

### **2.2 – insediamenti**

- valorizzazione delle aree produttive e commerciali con il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi;
- interventi di recupero e riqualificazione del nucleo residenziale di Vago con possibilità di aumenti volumetrici e nuove edificazioni da definire con il P.I.;

### **2.3 – Accessibilità**

- interventi di riqualificazione della strada Padana Superiore tendenti alla sua riconversione in senso urbano;

## **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali, funzioni urbane, attività commerciali compatibili, servizi a scala urbana;
- funzioni produttive, commerciali e attività connesse;

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	8.000	10	20

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

Residenti	313
ab. teorici aggiunti	53
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>366</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.590
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 10.980

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	0

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

## ATO 11C

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME Termale	ATO 11C MONTE ROCCA - TERME
---	-------------------------	-----------------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale:* 1.723.507 mq

L'ATO 11C - MONTE ROCCA - TERME, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "termale", comprende il territorio di Caldiero – Monte Rocca e collina circostante, una zona di pianura caratterizzata da un contesto rurale di pregio con corti di rilievo quali Ca' Nova e Cendrarò.

L'ambito è caratterizzato da una zona collinare vincolata di pregio ambientale da salvaguardare e da un contesto rurale con corti e nuclei edilizi storici da tutelare.

Dal punto di vista morfologico solo la zona di Monte Rocca e Monte Gazzo presentano le caratteristiche di pendici collinari, tutto il restante territorio dell'ATO è costituito da pianura.

L'area è contrassegnata da piccoli nuclei abitativi sparsi nel territorio e una importante struttura ricettiva costituita dalle antiche Terme di Giunone con piscine e attrezzature sportive. La necessità di identificare come a sé stante questa porzione di territorio nasce proprio dall'esigenza di potenziare le strutture termali e paratermali.

#### *Accessibilità e mobilità locale*

L'accessibilità e i collegamenti sono da potenziare, il potenziamento è già in previsione nel piano urbanistico per la Zona Termale.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- minimizzazione degli impatti ambientali e visivi sia della struttura esistente che di quelle in previsione. Riconoscimento e tutela dei biotipi esistenti, miglioramento e incremento delle quinte arboree lungo il perimetro dei corsi d'acqua;

## **2.2 – insediamenti**

- riconversione delle destinazioni d'uso, nel rispetto di una corretta sostenibilità ambientale, delle corti, significative per testimonianza storica e architettonica, a un utilizzo ricettivo e ristorativo nel rispetto delle caratteristiche delle tipologie locali. Eventualmente possono diventare strutture con funzioni di supporto alle necessità delle Terme;
- disponibilità edificatoria di tipo residenziale da costruirsi con sistemi ecocompatibili. I materiali utilizzati e le tipologie edilizie dovranno rispettare il contesto esistente;
- insediamento, all'interno dell'area termale e in quella funzionalmente collegata, di una struttura di tipo sanitario per il "recupero funzionale" legata alle potenzialità terapeutiche delle acque e degli spazi a verde, oltre alla previsione, all'interno della medesima area, di attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- realizzazione di un complesso ricettivo-alberghiero per il potenziamento dei servizi connessi alle attività termali;
- insediamento, in un'area all'interno dell'ambito, di una struttura per l'imbottigliamento e la commercializzazione delle acque termali;

## **2.3 – Accessibilità**

- definizione e individuazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equeuristici che colleghino tra loro le emergenze storico artistiche;
- iniziative infrastrutturali migliorative dello stato di accesso ai siti con la costruzione di:
  - a) uno svincolo sulla viabilità esistente
  - b) una nuova arteria viaria per facilitare l'accesso agli impianti dalla Nuova Porcilana;
  - c) riqualificazione della rete stradale esistente;

## **3. Funzioni attribuite**

- attrezzature termali, sportive, curative, per la lavorazione e commercializzazione dell'acqua termale, per l'impiego del tempo libero, per attività ristorative e ricettivo-alberghiere e per servizi pubblici in genere;
- funzioni residenziali;

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	8.000	10	20

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

Residenti	300
ab. teorici aggiunti	53
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>353</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.590
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 10.590

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Turistico-ricettivo e altre attività a servizio della zona termale</b>	Volume	
	mc	*63.720

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	15mq/100mc
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 9.558

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Produttivo a servizio della zona termale</b>	S.Z.	
	mq	**82.000

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	10mq/100mq S.Z.
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 8.200

\* Il volume aggiuntivo di mc 63.720 corrisponde alla quota residua di PRG vigente.

\*\* La superficie di zona di mq 82.000 corrisponde alla quota residua di PRG adottato.

## **D - COMUNE DI BELFIORE**

Prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

- ATO 1D pianura nord
- ATO 2D pianura ovest
- ATO 3D pianura est
- ATO 4D ambito dell'Adige
- ATO 5D transizione

Insediativo misto a dominante residenziale

- ATO 6D interesse culturale (Belfiore centro)
- ATO 7D consolidato Belfiore

Insediativo a dominante produttivo

- ATO 8D Produttivo Capoluogo
- ATO 9D Produttivo Castelletto

**FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE**  
 – Comune di Belfiore –

	ALLOGGI n°	VOLUME ALLOGGIO mc (550 mc)
Fabbisogno per nuovi nuclei familiari dovuti all'incremento demografico e al frazionamento delle famiglie esistenti.	222	122.100
Fabbisogno per attività di servizio alla residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi etc) +15%		(6.105 mq) 18.315
<b>TOTALE</b>		mc 140.415

## RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO

– Comune di Belfiore –

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA (DIREZIONALE/COMMERCIALE)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti aggiuntivi PATI	TOTALE Abitanti	Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	ab.	mc
1D	Pianura nord	56	13	69	2.000
2D	Pianura ovest	43	0	43	0
3D	Pianura est	140	33	173	5.000
4D	Ambito dell'Adige	183	20	203	3.000
5D	Transizione	186	100	286	15.000
6D	Interesse culturale	684	33	717	5.000
7D	Consolidato Belfiore	1.276	812	2.088	110.415
8D	Produttivo Capoluogo	156	0	156	0
9D	Produttivo Castelletto	92	0	92	0
<b>TOTALE</b>		<b>2.816</b>	<b>1.011</b>	<b>3.827</b>	<b>140.415</b>

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PATI	Superficie complessiva aggiuntiva PATI
		mq	mq	mq
1D	Pianura nord	50.512	0	50.512
2D	Pianura ovest	65.590	7.350	72.940
3D	Pianura est	0	0	0
4D	Ambito dell'Adige	0	0	0
5D	Transizione	0	0	0
6D	Interesse culturale	0	0	0
7D	Consolidato Belfiore	0	0	0
8D	Produttivo Capoluogo	278.353	186.650	465.003
9D	Produttivo Castelletto	367.991	0	367.991
<b>TOTALE</b>		<b>762.446</b>	<b>194.000</b>	<b>956.446</b>

### DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale/direzionale)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PATI (c)	Volume previsto PATI (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PATI (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PATI (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+15%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1D	Pianura nord	56	0	0	13	2.000	13	2.000	69	0	2.000
2D	Pianura ovest	43	0	0	0	0	0	0	43	0	0
3D	Pianura est	140	0	0	33	5.000	33	5.000	173	0	5.000
4D	Ambito dell'Adige	183	0	0	20	3.000	20	3.000	203	0	3.000
5D	Transizione	186	0	0	100	15.000	100	15.000	286	0	15.000
6D	Interesse culturale (Belfiore centro)	684	0	0	33	5.000	33	5.000	717	0	5.000
7D	Consolidato Belfiore	1.276	198	29.662	614	62.438	812	92.100	2.088	18.315	110.415
8D	Produttivo Capoluogo	156	0	0	0	0	0	0	156	0	0
9D	Produttivo Castelletto	92	0	0	0	0	0	0	92	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>2.816</b>	<b>198</b>	<b>29.662</b>	<b>813</b>	<b>92.438</b>	<b>1.011</b>	<b>122.100</b>	<b>3.827</b>	<b>18.315</b>	<b>140.415</b>

**Volume aggiuntivo PATI per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 122.100 mc**

**Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza commerciale/direzionale: 122.100x15% = 18.315 mc**

**TOTALE Volume aggiuntivo PATI 122.100+18.315 = 140.415 mc**

**Abitanti aggiuntivi PATI: 1.011 ab.**

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PATI): 2.816 + 1.011 = 3.827 ab.**

## ATO 1D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 1D  PIANURA NORD
--	-------------------------------------	----------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 2.363.133,00*

L'A.T.O. 1D - PIANURA NORD – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “agricolo ambientale”, è costituito da un'ampia porzione di territorio aperto marcato dall'attraversamento del tracciato ferroviario in progetto dell'alta capacità e delimitato a sud per buona parte daltracciato di connessione territoriale della nuova Porcilana.

L'ambito dell'A.T.O. 1D è delimitato a nord dal confine con il Comune di Caldiero e dall'A.T.O. 9D (produttivo Castelletto), ad est dall'A.T.O. 3D (pianura est), a sud con l'A.T.O. 2D (pianura ovest), con l'A.T.O. 5D (transizione), con l'A.T.O. 7D (consolidato Belfiore), con l'A.T.O. 8D (produttivo Capoluogo) .

L'area dell'A.T.O. 1D presenta connotazioni tipiche del territorio agricolo, fatta eccezione per la presenza di un rilevante complesso produttivo situato in adiacenza alla viabilità extraurbana per Caldiero, disciplinato appositamente dal vigente P.R.G. per un suo potenziamento e riorganizzazione funzionale. Tali connotazioni agricole trovano omogenea continuità nel limitrofo territorio ricadente nel Comune di Caldiero.

L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza di edificazioni sparse per lo più connesse all' attività agricola e da varie corti rurali tra cui quelle già individuate dal P.R.G. come complessi storico-culturali ex. art. n. 10 L.R. 24/85 (corte Pressolvino, corte La Tacchetta).

#### *Accessibilità*

L'accessibilità all' A.T.O. 1D è garantita da nord mediante i raccordi di viabilità extraurbana quali elementi di collegamento tra la S.S. n. 11 “Milano-Venezia” ed il nuovo tracciato di connessione territoriale della Porcilana, da nord-ovest tramite l'originario tracciato della S.P. n. 38 (Porcilana) e dal suo nuovo tracciato della medesima (che si dirama verso est e che delimita a sud l'A.T.O.) che consentono un agevole collegamento con i limitrofi Comuni dell'est veronese e la città di Verona.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O. legate alle coltivazioni tipiche, quali quelle del vigneto e del frutteto;
- realizzazione nuovo polo sportivo su area in prossimità della connessione territoriale della nuova Porcilana, a sostituzione degli attuali impianti esistenti prospicienti Viale del Lavoro, con idoneo connettivo viario e ciclopedonale di servizio;
- rispetto della rete di viabilità poderale, percorsi rurali di immersione nel territorio e corsi d'acqua per il mantenimento e valorizzazione complessiva delle connotazioni a vocazione agricolo-ambientali dell'A.T.O.

### **2.2 – Insediamenti**

- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-culturale (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) inseriti in un contesto territoriale agricolo omogeneo, in continuità con i caratteri agricolo-ambientali del limitrofo territorio comunale di Caldiero;
- tutela e valorizzazione dell'edificato esistente con particolare riferimento ai complessi storico-culturali (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) al fine di un loro recupero e conservazione nel rispetto delle attività agricole locali e nel quadro di una valorizzazione complessiva del territorio;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti alle principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio;
- ammissibilità di contenuti ampliamenti edilizi agli edifici esistenti funzionali alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo e a quelle connesse alla realizzazione del nuovo polo sportivo, da definirsi in sede di P.I. .

### **2.3 - Accessibilità**

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di connessione territoriale della nuova Porcilana e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;

- riorganizzazione e riqualificazione ambientale con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità extraurbana che dalla nuova Porcilana conducono in località Terme di Caldiero ed area produttiva di Castelletto.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole, attività produttive secondo previsioni del vigente P.R.G., a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio, anche sotto il profilo socio-economico;
- funzioni ricreative e di servizio legate al nuovo polo sportivo.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	2.000	10	20

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

Residenti	56
ab. teorici aggiunti	13
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	69

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 390
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 2.070

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	*50.512

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 5.051

\* La superficie di zona di mq 50.512 corrisponde alla quota residua di PRG vigente.

## ATO 2D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME  AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 2D  PIANURA OVEST
---	--	-----------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 4.346.525,00*

L'A.T.O. 2D - PIANURA OVEST – che appartiene all'insieme “con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” e al sottoinsieme “agricolo ambientale”, è costituito da un'ampia porzione di territorio aperto marcato dall'attraversamento del tracciato originario della strada Porcilana, oggi denominata S.P. n. 38, dal tracciato ferroviario in progetto dell'alta capacità e delimitato ad est dal futuro tracciato di connessione territoriale in direzione nord-sud a raccordo della nuova Porcilana con la S.S. Transpolesana n. 434.

L'ambito dell'A.T.O. 2D è delimitato a nord, dalla connessione Territoriale della nuova Porcilana che divide l'ATO in oggetto con l'A.T.O. 1D (pianura nord), ad est dall'A.T.O. 5D (agricolo residenziale di transizione) e a sud con l'A.T.O. 4D (ambito dell'Adige).

L'area dell'A.T.O. 2D presenta connotazioni tipiche del territorio agricolo, fatta eccezione per la presenza di un complesso produttivo situato in adiacenza alla S.P. n. 38 (Porcilana), disciplinato appositamente dal vigente P.R.G. per un suo potenziamento e riorganizzazione funzionale, oltre che di un ambito addossato al tracciato viario della nuova Porcilana, sempre previsto dal vigente P.R.G., per attrezzature e servizi di supporto alla mobilità.

L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza di edificazioni sparse per lo più connesse all'attività agricola, da allevamenti zootecnici, da corti rurali di pregio architettonico-monumentale-ambientale (corti notificate: Panterona e Tantini L.1089/39), e da varie corti rurali sparse tra cui quelle già individuate dal P.R.G. come complessi di valore storico-culturale ex. art. n. 10 L.R. 24/85 (corte Panteretta, e corte Galantiga) e da altre corti rurali quali corte La Palazzina, corte Nuova, corte Casoni, corte Reganzi, etc.

#### *Accessibilità*

L'accessibilità all' A.T.O. 2D è garantita da nord mediante i raccordi di viabilità extraurbana quali tratti di collegamento tra la S.S. n. 11 “Milano-Venezia” ed il nuovo tracciato di connessione territoriale della Porcilana che fa da confine all'A.T.O. a nord; da nord-ovest tramite l'originario tracciato della S.P. n. 38 (Porcilana) e dal suo nuovo tracciato della medesima (che si dirama verso est) che consentono un agevole collegamento con i limitrofi Comuni dell'est veronese e la città di Verona. Inoltre in futuro l'A.T.O. verrà ad essere

collegato a sud con la bretella di raccordo tra nuova Porcilana ed S.S. 434, in progetto.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- valorizzazione della fascia di territorio delimitata dallo scolo Serego, dal Torrente Fibbio e del corridoio ecologico, con sistemazione a verde attrezzato mediante elementi arborei e percorsi ciclo-pedonali nel quadro di un risalto complessivo delle connotazioni di pregio agricolo-ambientale del territorio (corsi d'acqua, ambiti di valenza architettonico-monumentale ed ecologica, complessi di valore storico-culturale) mediante una rete di percorsi rurali per una sua maggiore godibilità e fruibilità del territorio;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O. legate alle coltivazioni tipiche., quali quelle del vigneto e del frutteto.

### **2.2 – Insediamenti**

- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-monumentale-culturale-ambientale (corte Panterona, corte Tantini ex L.1089/39 e corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) ricadenti nel contesto territoriale omogeneo, in continuità con i caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- tutela e valorizzazione dell'edificato esistente con particolare riferimento ai complessi di pregio architettonico-monumentale-ambientale, (corte Tantini-corte Panterona ex L. 1089/39 e corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85), al fine di un loro recupero e conservazione nel rispetto delle attività agricole locali e nel quadro di una valorizzazione complessiva del territorio;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione dell'attività agricola da definirsi in sede di P.I.
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.

### **2.3 - Accessibilità**

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di connessione territoriale della nuova Porcilana e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole, attività produttive secondo previsioni del vigente P.R.G., a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi con realizzazione di inerenti minime attrezzature e sistemazioni per il tempo libero, finalizzate alla valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
		<i>mq/abitante</i>	
		Primari	Secondari
Residenziale	mc.	10	20

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

Residenti	43
ab. teorici aggiunti	0
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	43

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 1.290

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	*10.500
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	**32.940

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 10.500
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.294

\* La S.l.p. di mq 10.500 si riferisce alla quota residua di PRG vigente di cui alla specifica scheda progetto della zona "D6" (zona destinata ad impianti di distribuzione carburanti e attività di sosta attrezzata e di servizio alla viabilità) di cui alla specifica variante PRG settore produttivo.

\*\* La superficie di zona di mq 32.940 è comprensiva della quota residua di PRG vigente corrispondente a mq 25.590.

## ATO 3D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME  AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 3D  PIANURA EST
---	--	---------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 5.199.850,00*

L'A.T.O. 3D - PIANURA EST - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo ambientale", è costituito dalla porzione di territorio aperto attraversata orizzontalmente dall'originario tracciato della Porcilana, oggi denominata S.P. n. 38, dalla strada comunale via Moneta, dalla S.P. n. 39-via Bionde-via Zerpa per Arcole e dalla S.P. n. 39/B per Ronco all'Adige.

L'ambito dell'A.T.O. 3D è delimitato a nord dagli A.T.O.: 5D (transizione), 7D (consolidato Belfiore), 8D (produttivo Capoluogo) e 9D (produttivo Castelletto); ad est dal confine con il Comune di Soave; a sud dall'A.T.O. 4D (ambito dell'Adige) e ad ovest dall'A.T.O. 4D (ambito dell'Adige), dall'A.T.O. 8D (produttivo Capoluogo), dall'A.T.O. 1D (pianura nord) e dall'A.T.O. 9D (produttivo Castelletto).

L'area dell'A.T.O. 3D è del tutto agricola ed è caratterizzata dalla presenza di edificazioni sparse connesse con l'attività di conduzione dei fondi, da allevamenti zootecnici, dal complesso di pregio architettonico-monumentale di Palazzo Moneta e ambito pertinenziale (ex L. 1089/39), oltre che da vari complessi di valore storico-culturale (corti rurali tra cui corte Cicogna, corte Grafignana, corte Serena, corte Pila Vecchia, corte Stefanella di Sopra, corte Stefanella di Sotto, corte Pascolane, etc., ex art 10 L.R 24/85).

#### *Accessibilità*

L'accessibilità all'A.T.O. 3D è direttamente legata al capoluogo di Belfiore mediante l'originario tracciato della Porcilana, attuale S.P. n. 38, che attraversa orizzontalmente l'A.T.O. stesso, nonché dai tracciati viari di via Moneta-via Bionde-via Zerpa in direzione del Comune di Arcole e dal tracciato della SP n. 39/B per Porto della Bova e il Comune di Ronco all'Adige.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;

- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O. legate alle coltivazioni tipiche, quali quelle del vigneto e del frutteto;
- tutela, ripristino e valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O., mediante la predisposizione di un sistema a verde attrezzato (percorsi ciclo-pedonali e aree di sosta etc) nel quadro di un risalto complessivo delle connotazioni di pregio agricolo-ambientali che marcano il territorio (corsi d'acqua, ambiti di valenza architettonico-monumentale ed ecologica, complessi di valore storico-culturale) per una sua maggiore godibilità e fruibilità;
- interventi di risanamento atti ad eliminare fonti di inquinamento delle falde e di rischio per la salute dell'uomo, favorendo un recupero e riqualificazione naturalistico-ambientale dell'area (ex discarica a nord dell'A.T.O.) mediante rimboschimenti con vegetazione arborea autoctona.

## **2.2 – Insediamenti**

- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-monumentale-ambientale (Palazzo Moneta ex l.1089/39) e complessi di valore storico-culturale (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) ricadenti nel contesto territoriale omogeneo, in continuità con i caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- ammissibilità di contenuti ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I.;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti alle principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.
- realizzazione complesso "Casa famiglia" (su area sottostante l'ambito di pertinenza di Palazzo Moneta) con necessarie attrezzature di servizio, a sostegno di portatori di handicap, attraverso un intervento convenzionato con l'Amministrazione Comunale da definirsi in sede di P.I. per modalità di attuazione e parametri insediativi, fermo restando l'obbligo di garantire, con dettagliate soluzioni progettuali e l'ausilio di simulazioni fotografiche, un corretto inserimento nelle preesistenze, per uso di linguaggio architettonico-formale, materiali, finiture, colori etc, tipici del territorio rurale.

### **2.3 - Accessibilità**

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di connessione territoriale della nuova Porcilana e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;
- riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali del tracciato di viabilità comunale (via Moneta) che dall'A.T.O. 3D pianura est si prolunga verso l'A.T.O. 4D ambientale dell'Adige.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico, oltre ad attività di servizio connesse al sostegno di portatori di handicap.
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, etc, finalizzate alla valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale e servizi struttura casa famiglia	mc.	5.000	10	20

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

Residenti	140
ab. teorici aggiunti	33
<b>Totale ab. teorici</b>	173

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 990
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 5.190

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

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

## ATO 4D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME NATURALISTICO AMBIENTALE	ATO 4D  AMBITO DELL'ADIGE
--	---	---------------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 10.565.280,00*

L'A.T.O. 4D - AMBITO DELL'ADIGE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "naturalistico ambientale", è costituito dall'esteso territorio aperto delimitato a sud dal corso del fiume Adige e solcato al suo interno da una consistente rete di importanti corsi d'acqua tra i quali quelli naturali del torrente Fibbio e del torrente Dugale Fontana e quelli artificiali del canale Sava e del canale Leb, oltre che attraversato dalla viabilità comunale di via Moneta, dalla S.P. n. 39-via Bionde-via Zerpa per Arcole e dalla S.P. n. 39/B per Ronco all'Adige.

L'A.T.O. 4D confina a nord/est con l'A.T.O. 3D (pianura est), a nord-ovest con l'A.T.O. 2D (pianura Ovest), a nord con l'A.T.O. 5D (transizione) e a sud con il fiume Adige.

Trattasi di ambito territoriale caratterizzato da un paesaggio di rilevante pregio ambientale complessivamente integro marcato dal fiume, dalla fascia golenale con opere di sistemazione idraulica e testimonianze di attività legate al corso d'acqua, da un esteso corridoio ecologico con pregnanti aree di interesse naturalistico per vegetazione e habitat, ricco di varie specie animali, da ambiti rinaturalizzati (ex cave), dalla presenza di edificazioni sparse per lo più connesse all'attività agricola e da varie corti rurali tra cui quelle già individuate dal P.R.G. come complessi di valore storico-culturale, ex art 10 L.R. 24/85 (corte Bova, corte Bionde, corte Torrione di Bionde).

#### *Accessibilità*

L'accessibilità all'A.T.O. 4D è garantita dalla diretta connessione con la parte meridionale della struttura insediativa di Belfiore attraverso viabilità comunale minore quale via Bova, via Porto, via Moneta, via Bionde e via Zerpa. Da via Porto e via Zerpa si accede ai limitrofi territori comunali di Ronco all'Adige e Arcole.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. con l'esaltazione del sistema strutturale degli elementi di interesse naturalistico-

ambientale, mediante individuazione e predisposizione di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclopedonali-equestri, aree di sosta per visitazione e ospitalità in campagna) per la godibilità e fruibilità del territorio, da definirsi in sede di P.I.;

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;
- recupero, tutela e valorizzazione delle zone umide ubicate a sud-est del capoluogo quali ambiti di elevata naturalità, che risultano di primaria importanza sia come habitat di un ampio numero di specie, sia per il mantenimento della biodiversità e per le funzioni di corridoio ecologico;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O., quali ad esempio la coltura del vigneto e del frutteto, attività agricole presenti sul territorio.

## **2.2 – Insediamenti**

- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-culturale (corte della Bova, corte Bionde, corte Torrione di Bionde, ex art. 10 L.R. 24/85 ed altre corti rurali sparse) inseriti in un contesto territoriale omogeneo in continuità con il carattere agricolo-ambientale prevalente dei territori comunali (A.T.O. 3D pianura est e A.T.O. 2D pianura ovest, A.T.O. 1D pianura nord);
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione dell'attività agricola oltre che per la predisposizione di luoghi attrezzati per la sosta, visitazione e ospitalità in campagna, da definirsi in sede di P.I.
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti alle principali aziende agricole, volte ad un miglioramento della qualità della vita.

## **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole, attività connesse con la predisposizione di sistemi attrezzati per la sosta, visitazione e ospitalità in campagna, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-naturalistico-ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	3.000	10	20

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

Residenti	183
ab. teorici aggiunti	20
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	203

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 600
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 6.090

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq

## ATO 5D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO RESIDENZIALE	ATO 5D  TRANSIZIONE
--	--	---------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 1.273.637,00*

L'A.T.O. 5D - TRANSIZIONE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo residenziale", comprende la porzione di territorio comunale localizzata immediatamente ad ovest e a sud dell'impianto urbano di Belfiore (A.T.O. 6D-7D), al cui interno ricade il complesso del cimitero, il nucleo insediativo residenziale isolato denominato Casoni, il complesso monumentale del Santuario romanico di Madonna della Strà, nuclei agricolo-residenziali e allevamenti individuati come opere incongrue da riqualificare e riconvertire.

Trattasi di ambito di carattere prevalentemente agricolo, delimitato a Nord dalla connessione territoriale della nuova Porcilana, che lo separa dall' ATO 1D (Pianura Nord), a Sud dall'A.T.O. 4D (ambito dell'Adige) e dall'A.T.O. 3D (pianura est) , ad Est dall'A.T.O. 7D (Consolidato di Belfiore) , dall'argine Marronari, che lo separa dall'A.T.O.6D (interesse culturale) ad Ovest dal futuro tracciato di connessione territoriale in direzione nord-sud a raccordo della Nuova Porcilana con la S.S. Transpolesana n. 434.

#### *Accessibilità*

L'A.T.O. è in diretta connessione con il nucleo urbano del Capoluogo da nord mediante i collegamenti trasversali delle strade comunali di Via Buggia, che si innesta sulla nuova Porcilana e prosegue verso il Comune di Caldiero, e Via Gombion-Via Casoni, tratti viari dell'originario tracciato della Porcilana, e da sud tramite via Bova e Via Porto.

### 2. Obiettivi locali

#### 2.1 – Ambiente

- sistemazione a verde attrezzato della fascia territoriale attraversata dallo scolo Serego, con elementi di arredo, quinte arboree e percorsi ciclo-pedonali, nel quadro di un'ulteriore valorizzazione complessiva del territorio comunale;
- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni.

## 2.2 – Insediamenti

- conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-monumentale-ambientale del santuario romanico di Madonna della Strà (ex L.1089/39);
- riordino morfologico degli edifici rurali mediante processi di tutela e riqualificazione;
- riqualificazione e riordino dell' agglomerato insediativo denominato "nucleo Casoni", anche attraverso interventi di ricucitura edilizia.
- riqualificazione degli agglomerati insediativi denominati "corte Vanzani e nucleo Stizzona" con eliminazione delle situazioni di criticità determinate dalla presenza al loro interno delle strutture individuate come opere incongrue (allevamenti-stalle), mediante interventi da definirsi in sede di P.I. per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, che consentano:
  - 1- riconversione dei volumi delle opere incongrue a funzioni compatibili con la residenza (magazzino, deposito etc.);
  - 2- demolizione di tali volumi e, date le caratteristiche morfologico-ambientali dell'area, un loro parziale recupero fino ad un massimo di mc. 2.500 ad uso residenziale, per opera incongrua individuata, mediante interventi di ricostruzione in sito o in altro sedime sempre all'interno dell'ambito dell'agglomerato insediativo di appartenenza, fermo restando l'obbligo di garantire con dettagliate soluzioni progettuali e l'ausilio di simulazioni fotografiche, un corretto inserimento nelle preesistenze, per uso di linguaggio architettonico-formale, materiali, finiture, colori etc, tipici del territorio rurale.
- realizzazione di un impianto attrezzature e servizi di supporto alla mobilità su area delimitata dalla confluenza sulla connessione territoriale della nuova Porcilana dei tracciati viari di Via Buggia e di quello in progetto di raccordo tra la S.S.434 Transpolesana e la connessione territoriale della nuova Porcilana medesima.

## 2.3 - *Accessibilità*

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di connessione territoriale della nuova Porcilana e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;

### 3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali, attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, percorsi ciclo-pedonali etc, nel quadro della valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto;
- conservazione e valorizzazione del complesso storico-monumentale del santuario romanico di Madonna della Strà .

### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	15.000	10	20

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

Residenti	186
ab. teorici aggiunti	100
<b>Totale ab. teorici</b>	286

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.000
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 8.580

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

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

## ATO 6D

INSIEME	SOTTOINSIEME	ATO 6D
CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	INTERESSE CULTURALE	BELFIORE CENTRO

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq.206.021,00*

L'A.T.O. 6D - INTERESSE CULTURALE (BELFIORE CENTRO) - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "interesse culturale", comprende parte dell' impianto compatto dell'area urbana di Belfiore (A.T.O. 7D) a dominante residenziale e al suo interno ricadono i due nuclei distinti del centro storico, il primo baricentrico sorto lungo il tracciato originario della vecchia "Porcilana" o strada imperiale, parallela in lunghi tratti al tracciato della Postumia, il secondo all'estremità sud lungo l'attuale Via Marconi.

L'A.T.O. è delimitato a nord dall'originario tracciato della "Porcilana" che separa l'ambito in oggetto con l'A.T.O. 7D (consolidato Belfiore), ad est dal medesimo A.T.O. 7D, a sud dalla strada "Argine Marronari" a separazione dall'A.T.O. 5D (transizione), ad ovest dall'A.T.O. 5D (transizione), filtro di mediazione tra territorio aperto ed area urbana.

All'interno dell'A.T.O. trovano localizzazione i principali servizi a scala comunale quali le strutture scolastiche di base e il Municipio.

#### *Accessibilità*

L'accessibilità all'ambito è garantita da nord mediante Via S. Francesco, quale arteria di raccordo con Viale del Lavoro, "porta di accesso" da nord al Capoluogo, da est e da ovest dall'originario tracciato della "Porcilana" (S.P. n. 38).

### 2. Obiettivi locali

#### **2.2 – Insedimenti**

- tutela e valorizzazione dei due nuclei di centro storico mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- recupero tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, promuovendone la fruizione pubblica, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico;

- mantenimento delle piccole attività commerciali compatibili alla residenza e dei servizi a scala comunale (scuole, municipio, uffici) all'interno dei centri storici e dell'intero A.T.O.;
- riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico-monumentale, valutando la possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi, stabilendo le relative modalità di intervento e parametri quantitativi in sede di P.I.;

### **2.3 - Accessibilità**

- riorganizzazione mediante un curato studio dell'arredo urbano (risagomatura della sede stradale, predisposizione di quinte arboree, adeguata illuminazione, pavimentazione differenziata etc.) dell'originario tracciato della "Porcilana", nell'ottica di una riqualificazione e rafforzamento dell'immagine urbana dell'A.T.O. in oggetto.

### **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane, attività commerciali compatibili, servizi a scala urbana;
- riqualificazione e valorizzazione dei due nuclei di centro Storico e delle aree limitrofe, con mantenimento e/o potenziamento dei servizi urbani ricadenti al loro interno, a tutela dell'identità storico-culturale del Comune.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	5.000	10	20

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

Residenti	684
ab. teorici aggiunti	33
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	717

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 990
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 21.510

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

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

## ATO 7D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME  MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE	ATO 7D  CONSOLIDATO BELFIORE
--	---	---------------------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 1.018.557,00*

L'A.T.O. 7D - CONSOLIDATO BELFIORE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominanza residenziale", comprende l'impianto compatto dell'area urbana di Belfiore, periferica ai due nuclei distinti di centro storico ricadenti nell'A.T.O. 6D (interesse culturale).

L'A.T.O. è delimitato a nord dall'asse viario di connessione territoriale della nuova "Porcilana" che lo separa dall'A.T.O. 1D (pianura nord), ad est dall'insediamento produttivo storico di Belfiore sviluppatosi lungo Viale del Lavoro, in cui insistono importanti attività logistiche e lavorative (A.T.O. 8D), a sud dall'originario tracciato storico della "Porcilana" che separa l'A.T.O. in oggetto dall'A.T.O. 6D (interesse culturale) e dagli A.T.O. 3D (pianura est) e 5D (transizione), ad ovest dall'ambito di transizione (5D), filtro di mediazione tra territorio aperto e area urbana.

All'interno dell'ambito trovano localizzazione servizi a scala comunale (attuali impianti sportivi) e alcune attività produttive non compatibili con la residenza e quindi da rilocalizzare in zona propria in sede di P.I.

#### *Accessibilità*

L'accessibilità all'A.T.O. è garantita da nord mediante i raccordi di viabilità extra-urbana con la S.S 11 "Verona-Vicenza", da nord-ovest attraverso la connessione territoriale della nuova "Porcilana" che consente un agevole collegamento con i limitrofi Comuni dell'est Veronese e della città di Verona, da est tramite la S.P. n.38 Porcilana che attraversa orizzontalmente l'A.T.O e che per buona parte lo delimita con l'A.T.O. 6D (interesse culturale).

### 2. Obiettivi locali

#### 2.1 – Ambiente

- sistemazione a verde attrezzato della fascia territoriale attraversata dallo scolo Serego, con elementi di arredo, quinte arboree e percorsi ciclo-pedonali, nel quadro di un'ulteriore valorizzazione complessiva del territorio comunale;
- trasferimento degli attuali impianti sportivi prospicienti Viale del Lavoro su area a nord della connessione territoriale della nuova

Porcilana ricadente all'interno dell'A.T.O. 1D (pianura nord) e riconversione della relativa area di pertinenza a funzioni urbane con interventi da definirsi, per modalità di attuazione e parametri insediativi, in sede di P.I.;

## **2.2 – Insedimenti**

- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a compattamento del disegno urbano precostituito secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente e previsioni di ampliamento individuate come linee preferenziali di sviluppo insediativo.
- preservazione da ogni tipo di edificazione dell'area integra compresa tra lo Scolo Serego e la nuova Porcilana, in quanto unica area di futura crescita insediativa obbligata del Capoluogo.
- riordino e riqualificazione dell'impianto urbano di Belfiore con trasferimento in zona propria delle attività produttive situate al suo interno e riconversione delle relative aree di pertinenza a funzioni urbane con interventi da definirsi, per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, in sede di PI;
- conservazione e valorizzazione dei manufatti e di ogni elemento di interesse storico-culturale.

## **2.3 - Accessibilità**

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di connessione territoriale della nuova Porcilana e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;
- sistemazione di Viale del Lavoro, con elementi di arredo, equipaggiamenti arborei, marciapiedi, percorsi pedonali etc nell'ottica di una riqualificazione e rafforzamento dell'immagine urbana del Capoluogo.

## **3. Funzioni attribuite**

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane e attività commerciali compatibili.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	92.100	10	20

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

Residenti	1.276
ab. teorici aggiunti	614
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	2.088

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 18.420
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 62.640

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.l.p.	
	mq	6.105
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.l.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 6.105
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq

## ATO 8D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA PRODUTTIVO	SOTTOINSIEME PRODUTTIVO	ATO 8D  PRODUTTIVO CAPOLUOGO
---	----------------------------	---------------------------------------

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 726.489,00*

L'A.T.O. 8D - PRODUTTIVO CAPOLUOGO - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema produttivo" e al sottoinsieme "produttivo", è costituito dalla porzione di territorio che racchiude l'impianto produttivo storico sviluppatosi lungo Viale del Lavoro, al cui interno si trovano insediamenti con rilevanti attività produttive e commerciali, tra cui quelle legate alla lavorazione della frutta (consorzio agrario etc), ubicate in posizione sud-ovest dell'A.T.O. stesso.

In tale ambito trovano inoltre localizzazione importanti attività logistico-commerciali di distribuzione alimentare, attività produttive legate alle esigenze dell'economia locale (produzione e vendita di macchinari agricoli, etc...), edificato residenziale di servizio e aree produttive di espansione previste dalla Pianificazione vigente.

L'A.T.O. è delimitato a nord dall' A.T.O. 1D (pianura nord), ad est e a sud dall' l'A.T.O. 3D pianura est; ad ovest dall' l'A.T.O. 7D consolidato Belfiore, dal quale è separato da Viale del Lavoro.

#### *Accessibilità*

L'accessibilità all'area è garantita dall'asse di penetrazione nord-sud di via Castelletto-viale del Lavoro, dal futuro tracciato viario di connessione territoriale della nuova Porcilana e da Via Moneta, proseguimento di Viale del Lavoro in direzione sud-ovest.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- realizzazione di un sistema di aree a verde (per il gioco e per lo sport), parcheggi e piste ciclabili, elementi di arredo, equipaggiamenti arborei etc, (peraltro già previsto da pianificazione vigente) che, in raccordo con l' analoga organizzazione del soprastante insediamento produttivo in Loc. Castelletto (A.T.O. 9D), pervenga ad una riqualificazione dell'intero impianto produttivo del Capoluogo;

## **2.2 – Insedimenti**

- previsione di ulteriore ampliamento dell'insediamento produttivo in direzione della connessione territoriale della nuova Porcilana, a continuità della delimitazione nord del limitrofo A.T.O. 7D (consolidato Belfiore).
- ampliamento dell'insediamento produttivo storico del Capoluogo lungo Viale del Lavoro e sua riqualificazione secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente mediante un sistema organizzativo che per viabilità di servizio, aree a standards a verde e parcheggio e piste ciclabili, garantisca un suo corretto inserimento e raccordo a livello urbanistico ed ambientale con il soprastante insediamento produttivo in Loc. Castelletto (A.T.O. 9D).

## **3. Funzioni attribuite**

- utilizzazioni esistenti compatibili con le attività produttive;
- funzioni prevalentemente produttive, direzionali, logistico-commerciali e residenziali connesse alle funzioni medesime da mantenere e/o potenziare a garanzia di un equilibrato sviluppo socio-economico.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
		<i>mq/abitante</i>	
		Primari	Secondari
Residenziale	mc.	10	20

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

Residenti	156
ab. teorici aggiunti	0
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	156

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 4.680

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	*465.003

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 46.500

\* La superficie di zona di mq 465.003 è comprensiva della quota residua di PRG vigente corrispondente a mq 278.353.

## ATO 9D

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA PRODUTTIVO	SOTTOINSIEME PRODUTTIVO	ATO 9D  PRODUTTIVO CASTELLETTO
---	----------------------------	---

### 1. Identificazione

*Superficie territoriale: mq. 794.795,00*

L'A.T.O. 9D -PRODUTTIVO CASTELLETTO - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema produttivo" e al sottoinsieme "produttivo", è costituito dalla porzione di territorio che racchiude l'impianto produttivo in Loc. Castelletto situato a nord-est rispetto il Capoluogo tra la S.S 11 Vr-Ve ed il futuro tracciato di connessione territoriale della nuova Porcilana. All'interno dell'A.T.O 9D ricadono insediamenti con importanti attività, prevalentemente legate alla produzione di prefabbricati pesanti per l'edilizia e di componenti meccaniche per macchinari agricoli.

Inoltre nell'A.T.O. trovano localizzazione edifici residenziali di servizio all'impianto produttivo e il modesto "brano" insediativo della frazione Castelletto ricadente all'interno dei confini comunali di Belfiore.

L'A.T.O. è delimitato a nord dal confine con i Comuni di Caldiero e Colognola ai Colli, ad est con il Comune di Soave, a sud con l'A.T.O. 3D (pianura est) e l'A.T.O. 1D (pianura nord) e ad ovest con il Comune di Caldiero e con l'A.T.O. 1D (pianura nord).

#### *Accessibilità*

L'accessibilità all'area è garantita dall'asse nord-sud di viabilità extraurbana che collega la S.S 11. Vr-Ve con la connessione territoriale della nuova Porcilana, proseguendo per Via Castelletto-Viale del Lavoro, principale asse di accesso al Capoluogo.

### 2. Obiettivi locali

#### **2.1 – Ambiente**

- realizzazione di un sistema di aree a verde (per il gioco e per lo sport), parcheggi e piste ciclabili, elementi di arredo, equipaggiamenti arborei, (peraltro già previsto da pianificazione vigente) che, in continuità e raccordo con l'analoga organizzazione per il sottostante insediamento produttivo del Capoluogo (A.T.O. 8D), pervenga ad una riqualificazione complessiva dell'intero impianto produttivo comunale.

## **2.2 – Insedimenti**

- ampliamento dell'insediamento produttivo in Loc. Castelletto e sua riqualificazione secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente mediante un sistema organizzativo che per viabilità di servizio, aree a standards a verde e parcheggio e piste ciclabili (in particolare lungo la Fossa Masera e il Dugal Fontane), garantisca un suo corretto inserimento e raccordo a livello urbanistico ed ambientale con il sottostante insediamento produttivo del Capoluogo (A.T.O. 8D).

## **3. Funzioni attribuite**

- utilizzazioni esistenti compatibili con le attività produttive;
- funzioni prevalentemente produttive, direzionali, logistico-commerciali e residenziali connesse alle funzioni medesime da mantenere e/o potenziare a garanzia di un equilibrato sviluppo socio-economico.

#### 4. Dimensionamento

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
		<i>mq/abitante</i>	
		Primari	Secondari
Residenziale	mc.	10	20

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

Residenti	92
ab. teorici aggiunti	0
<b>Totale</b> <b>ab. teorici</b>	92

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 2.760

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	S.I.p.	
	mq	
<b>Industria</b>	Superficie di zona	
	mq	*367.991

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq S.I.p
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 36.799

\* La superficie di zona di mq 367.991 corrisponde alla quota residua di PRG vigente.